

Til beboerne i afd. 79  
Nejs Bjerg 22, 1-24

7.2.2024

## **Vedr. afdelingsmødet den 19. februar 2024, kl. 16.00 i Fælleshuset**

Hermed følger budgetforslag for 2024/25, som vil blive behandlet på mødet under **punkt 3** - Godkendelse af afdelingens driftsbudget. Budgettet indeholder samtidig regnskabstallene for 2022/23 til orientering.

Budgettet udviser underskud på bundlinjen, hvilket medfører en huslejeforøgelse

Huslejestigningen kan primært forklares ved mere henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse samt afvikling af underskud fra tidligere år.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig huslejeforøgelse på 52,96 kr. pr. m<sup>2</sup> (eller ca. 420 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål). Huslejeforhøjelsen er gældende fra 1.juli 2024.

### **Indgående forslag til behandling under punkt 3 Ingen indkomne forslag.**

### **Indgående forslag til behandling under punkt 4 Der er fra beboere indgået følgende forslag:**

1. Forslag til ændring af råderetsregler – udskiftning af gulv, jf. vedlagte bilag.

### **Der er fra administrationen indgået følgende forslag:**

2. Forslag til regulering af el-priser på forbrug i cykelskur, jf. vedlagte bilag.

MØD FREM OG GØR DIN INDFLYDELSE GÆLDENDE.

Med venlig hilsen  
p.f.v.

**Lars B. Riemann**  
direktør

Til beboerne i afd. 79  
Nejs Bjerg 22, 1-24

12. januar 2024

Hermed indkaldes til afdelingsmøde

**Mandag, den 19. februar 2024, kl. 16.00**  
i **Fælleshuset, Nejs Bjerg**

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.  
Nyvalg
  6. Valg af andre medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter.  
Nyvalg
- Suppleanter:  
Nyvalg
7. Beslutning omkring fælleslokale
    - a. Valg af administrator for fælleslokale (1 år)

8. Eventuelt

**NB: Indkomne forslag**, der skal behandles på afdelingsmødet, skal være boligforeningen i hænde senest 14 dage før afdelingsmødet. Indkomne forslag **SKAL** afleveres skriftligt i vores postkasse/ i udlejning eller mailes til [post@b42.dk](mailto:post@b42.dk).

**Budgetforslag samt indkomne forslag, kan hentes på vores hjemmeside [www.b42.dk](http://www.b42.dk) under ”afdelingsmøder 2024”, 8 dage før mødet.**

**Man har dog også mulighed for at hente et eksemplar på kontoret i Sønderborg 8 dage før afdelingsmødet.**

Adgang til mødet har alle boligtagere i afd. 79, disses ægtefælle samt hermed sidestillede.

Med venlig hilsen  
p.f.v.

**Lars B. Riemann**  
direktør

Driftsbudget  
for perioden 2024/2025

Boligforeningen B42

Afdeling 79  
Nejsbjerg 22 "Granly"

Holger Drachmanns Gade 1  
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
Ibrugtagning	6/1/2002	Familiebolig	0	0
		Erhverv	0	0
		Ungdomsbolig	0	0
Brutto kvm.	2282 m <sup>2</sup>	Institutioner	0	0
		Seniorbolig	24	2,282
Inspektør Torben Thygesen		HABEgnet	0	0
		Diverse	0	0
		Ældrebolig	0	0
		Garager	0	0
		I alt	24	2,282

Afdeling 79	Driftsbudgetter		Regnskab
	2024/2025 Forslag	2023/2024 Gældende	2022/2023

Nettokapitaludgifter

101100	Nom.lån/ Henlægg. prioritetsafdr (411)	825,000	830,000	820,740
101200	Nom.lån/ Prioritetsrenter	30,000	50,000	26,341
102100	Nom.lån/- Rentesikring fra staten(yd.stø)	215,000	215,000	215,772
	<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>1,070,000</b>	<b>1,095,000</b>	<b>1,062,853</b>

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	9,000	9,000	8,845
109300	Renovationsudgifter	54,000	54,000	56,889
110100	Forsikringer	20,000	20,000	18,818
111100	El og varme til fællesarealer	35,000	37,000	33,284
111300	Målerpasning mv.	8,000	8,000	11,813
112100	Administrationsbidrag i afd.	104,891	101,365	96,213
112101	Adm. bidrag - garage/carporte/P	8,496	7,934	7,531
112200	Dispositionsfondsbidrag	18,000	15,340	16,146
	<b>Offentlige og andre faste udg. i alt</b>	<b>257,387</b>	<b>252,639</b>	<b>249,539</b>

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	20,000	5,000	16,599
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	72,340	69,963	66,180
114200	Rengøring af fællesområder	10,000	18,000	-
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>102,340</b>	<b>92,963</b>	<b>82,778</b>

Alm. vedligeholdelse

Afdeling 79		Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025	2023/2024	2022/2023
		Forslag	Gældende	
115110	Terræn, konstruktion	-	-	865
115120	Terræn, tekn. anlæg	-	-	563
115130	Terræn, inventar	-	-	712
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	1,000	1,000	3,091
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	2,000	2,000	3,173
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	-	-	1,373
115410	Bygning, Fælles, indvendig	3,000	3,000	-
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	9,000	9,000	3,594
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	5,000	5,000	2,469
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	1,000	1,000	4,648
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	3,000	3,000	1,614
	<b>Alm. vedligeholdelse i alt</b>	<b>24,000</b>	<b>24,000</b>	<b>22,101</b>
	<b>Planl. Vedligeholdelse</b>			
116110	Terræn, konstruktion	20,000	42,000	491,627
116120	Terræn, tekn. anlæg	8,000	3,000	-
116130	Terræn, inventar	56,000	3,000	3,149
116140	Terræn, beplantning	36,000	6,000	-
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	20,000	-	21,369
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	80,000	25,000	21,747
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	-	-	6,574
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	70,000	70,000	21,607
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	20,000	20,000	19,853
116410	Bygning, Fælles, indvendig	5,000	5,000	63,378
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	15,000	15,000	41,022
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	5,000	5,000	9,516
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	10,000	125,000	21,142
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	10,000	10,000	28,344
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	30,000	30,000	1,051
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	25,000	25,000	58,647
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-410,000	-384,000	-804,542
	<b>Planl. Vedligeholdelse i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,484</b>
	<b>Istandsættelse ved fraflytning</b>			
117100	Afholdte udgifter A-ordning	30,000	30,000	34,315
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-30,000	-30,000	-34,315
	<b>Istandsættelse ved fraflytning i alt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Øvrige variable udg.</b>			
118300	Drift af møde- og selskabslokaler	10,000	-	69,619
119101	Kontingent BL	4,000	3,900	3,844
119102	Grundejerforenings kontingent	3,200	3,200	3,200
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	7,000	7,000	-
	<b>Øvrige variable udg. i alt</b>	<b>24,200</b>	<b>14,100</b>	<b>76,663</b>
	<b>Henlæggelser</b>			
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	450,000	370,000	310,000

Afdeling 79		Driftsbudgetter		Regnskab 2022/2023
		2024/2025 Forslag	2023/2024 Gældende	
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	1,000	1,000	-
	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>451,000</b>	<b>371,000</b>	<b>310,000</b>
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	57,350	54,494	56,000
	<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>57,350</b>	<b>54,494</b>	<b>56,000</b>
Øvrige				
129100	Tab ved lejeledighed	-	-	3,472
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	-3,472
130100	Tab ved fraflytninger	-	-	18,908
130300	Dækket af Disp. Fond	-	-	-18,908
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	18,016	-	-
	<b>Øvrige i alt</b>	<b>18,016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>2,004,293</b>	<b>1,904,196</b>	<b>1,864,418</b>

Afdeling 79		Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025 Forslag	2023/2024 Gældende	2022/2023
Ordinære indtægter				
201100	Almene familieboliger	1,824,929	1,824,929	1,746,669
201108	Råderetsforbedringer	15,396	8,856	8,856
201550	Depotrum (loft, kælder, skab)	3,120	3,120	3,033
201700	Garager/Carporte	36,000	36,000	36,000
<b>Boligafgifter og lejer i alt</b>		<b>1,879,445</b>	<b>1,872,905</b>	<b>1,794,559</b>
Andre indtægter				
202100	Rente af mellemregning	4,000	4,000	4,720
203300	Andel af fællesfaciliteters drift	-	-	720
203600	Overført fra opsamlet resultat	-	27,291	10,373
210100	Årets underskud overf. til opsaml. res.	-	-	54,047
<b>Andre indtægter i alt</b>		<b>4,000</b>	<b>31,291</b>	<b>69,859</b>
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1,883,445</b>	<b>1,904,196</b>	<b>1,864,418</b>
<b>ÅRETS UNDERSKUD</b>		<b>120,848</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Foreslået huslejeforhøjelse		6.62%		

**U Drift og vedligehold**

Selskabnr : 1  
 Ejendomnr : 179  
 Periode fra : 01-07-2024  
 Budgetafgrænsning : 30-06-2025  
 Budgetnr : 1  
 Antal år til : 1  
 TilAntalAar : 10  
 ArealType : Bruttoareal  
 RegAktiviteter : Nej  
 Opdel pr. bygning : Nej  
 Kontogrupper : 12  
 Antal år fra : Nej  
 OpdelPaaBygning : Nej  
 UdskUafloftetMoms : Nej  
 UdskLikviditetsopgorelse : Ja  
 InklIkkeAfloftetMoms : Ja  
 Filter : <Intet filter>

**Konto Kontotekst****Regnskab Budget**

Type Navn

Vedl.type

Regns Budget

24/25

25/26

26/27

27/28

28/29

29/30

30/31

31/32

32/33

33/34

Total

**Ejendom 1 - 179 Nejsbjerg 22**







## U Drift og vedligehold

Konto	Kontotekst	Vedl.type	Regnskab Budget												Total
			Regns	Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	
Type	Navn														
	<b>I alt Drift og Vedligeholdelse</b>		809,0	370,0	410,0	331,0	475,0	535,0	290,0	345,0	330,0	330,0	290,0	315,0	3.651,0
	Udgift kr/m2 (2282 m2)		354,5	162,1	179,7	145,0	208,2	234,4	127,1	151,2	144,6	144,6	127,1	138,0	1.599,9
	<b>I alt 1: Budget 2024/25</b>		809,0	370,0	410,0	331,0	475,0	535,0	290,0	345,0	330,0	330,0	290,0	315,0	3.651,0
	<b>I alt Ejendom 1 - 179 Nejsbjerg 22</b>		809,0	370,0	410,0	331,0	475,0	535,0	290,0	345,0	330,0	330,0	290,0	315,0	3.651,0
	<b>Uafløftet moms i alt Ejendom: 179</b>														
	<b>Ialt Inkl uafløftet moms Ejendom: 179</b>		809,0	370,0	410,0	331,0	475,0	535,0	290,0	345,0	330,0	330,0	290,0	315,0	3.651,0
	Udgift kr/m2 (2282 m2)		354,5	162,1	179,7	145,0	208,2	234,4	127,1	151,2	144,6	144,6	127,1	138,0	1.599,9

## U Drift og vedligehold

Konto Kontotekst		Regnskab Budget													
Type	Navn	Vedl.type	Regns Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total	
<b>Likviditetsopgørelse : 1 - 179 Nejsbjerg 22</b>															
116000-116998	Planlagt forbrug i alt (-)		809,0	384,0	410,0	331,0	475,0	535,0	290,0	345,0	330,0	330,0	290,0	315,0	3.651,0
120100	Henlæggelser		310,0	370,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	450,0	4.500,0
401100-401300	Anden finansiering		4,5												
	Tilgang (+) / Afgang (-)		-494,5	-14,0	40,0	119,0	-25,0	-85,0	160,0	105,0	120,0	120,0	160,0	135,0	849,0
401100-401300	Saldo primo		804,5	310,0	370,0	410,0	529,0	504,0	419,0	579,0	684,0	804,0	924,0	1.084,0	
	Korrektioner			74,0											
	Uafsluttede aktiviteter (-)														
401100-401300	Saldo ultimo		310,0	370,0	410,0	529,0	504,0	419,0	579,0	684,0	804,0	924,0	1.084,0	1.219,0	

**Broager den 28. januar 2024.**

**Forslag til behandling på  
Afdelingsmødet i Afd. 79 den 19. – 2.- 2024.**

**Angående Råderet og Merleje.**

**Tillæg til generelle råderetsregler for Afd. 79**

**Under Kollektiv råderet tilføjes:**

**Udskiftning af gulve i lejligheden**

**Forslag indsendt af:**

**Anja Jensen  
Nejs Bjerg 22, st. 10  
6310 Broager  
Tlf. 30 27 08 88**

**Birthe Sandbeck  
Nejs Bjerg 22, st. 7  
6310 Broager  
Tlf. 23 28 81 76**

(Samtykke til navne OK)

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 79, modtaget 10012024  
Forslag modtaget fra administrationen.

1. Forslag til regulering af el-priser på forbrug i cykelskur.