

Til beboerne i afd. 179
Nejsbjerg 22

02-03-2026

Endelig dagsorden til afdelingsmøde

Mandag, den 9. marts 2026, kl. 14:00

i Fælleshuset Nejsbjerg.

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.
Fra administrationen er der indgået følgende forslag:
 1. *Registrering af bestående depotrum*
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
Valg af bestyrelsesmedlemmer.
Suppleanter:
Nyvalg af suppleanter.
7. Valg af administrator for fælleslokale (1 år)
På valg: Birthe Sandbeck og Aase Jensen
8. Eventuelt.

Boligforeningen 42
Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

T: 74 42 57 95
post@b42.dk
www.b42.dk

Med venlig hilsen
Boligforeningen B42

Lars B. Riemann
Direktør

FORRETNINGSORDEN

AFDELING 79 Nejs Bjerg 22, 1-24 Granly Seniorbo

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. 79** 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 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 medlemmer.*

Fuldmagt

Det er vedtaget, at stemmeret på afdelingsmøder i afdeling 79 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.*

*Afdelingen har derudover vedtaget hvert kvartal at afholde orienterende kvartalsmøde.
Kvartalsmøderne afholdes uden deltagelse fra hovedbestyrelse og administration.*

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 15.09.2008, tilrettet den 1.7.2010 og igen 4.1.2013. Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020.

Til afdeling 79

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:

- 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.
-

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på ca. 32,84 kr. pr. m², svarende til ca. 260 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 79
Nejsbjerg 22 "Granly"

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
Ibrugtagning	01-06-2002	Familiebolig	0	0
		Erhverv	0	0
		Ungdomsbolig	0	0
Brutto kvm.	2282 m²	Institutioner	0	0
		Seniorbolig	24	2.282
		HABEgnet	0	0
Inspektør Torben Thygesen		Diverse	0	0
		Ældrebolig	0	0
		Garager	0	0
		I alt	24	2.282

Afdeling 79		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025

Nettokapitaludgifter				
101100	Nom.lån/ Henlægg. prioritetsafdr (411)	815.000	825.000	814.551
101200	Nom.lån/ Prioritetsrenter	38.000	28.000	32.530
102100	Nom.lån/- Rentesikring fra staten(yd.stø	274.000	267.000	269.827
Nettokapitaludgifter i alt		1.127.000	1.120.000	1.116.908

Offentlige og andre faste udg.				
106100	Ejendomsskatter	14.000	9.000	10.628
107100	Faste vandudgifter	-	-	51.307
109300	Renovationsudgifter	57.000	57.000	55.996
110100	Forsikringer	24.000	23.000	22.798
111100	El og varme til fællesarealer	30.000	30.000	27.361
111300	Målerpasning mv.	15.000	15.000	10.937
112100	Administrationsbidrag i afd.	119.699	117.363	104.891
112101	Adm. bidrag - garage/carporte/P	8.928	8.748	8.496
112200	Dispositionsfondsbidrag	17.700	19.000	17.212
Offentlige og andre faste udg. i alt		286.327	279.111	309.627

Variable udgifter

Renholdelse				
114126	Beboerservice	15.000	15.000	3.753
114141	Storskrald og container haveaffald	4.000	9.000	-
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	94.632	80.935	77.414
114200	Rengøring af fællesområder	20.000	15.000	15.737
Renholdelse i alt		133.632	119.935	96.905

Afdeling 79		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
Alm. vedligeholdelse				
115230	Bygning, klimaskærm, tag	-	-	638
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	1.000	1.000	567
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	2.000	2.000	2.231
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	-	-	3.577
115410	Bygning, Fælles, indvendig	3.000	3.000	-
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	9.000	9.000	3.894
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	5.000	5.000	3.999
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	1.000	1.000	2.157
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	3.000	3.000	2.461
115570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	-	-	1.719
Alm. vedligeholdelse i alt		24.000	24.000	21.242
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	55.000	45.000	6.250
116120	Terræn, tekn. anlæg	16.000	8.000	5.422
116130	Terræn, inventar	-	-	1.439
116140	Terræn, beplantning	35.000	22.000	56.767
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	20.000	-	5.734
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	90.000	10.000	15.000
116240	Bygning, Klimaskærm, altan/-gange	25.000	-	-
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	10.000	40.000	5.309
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	120.000	90.000	15.919
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	30.000	30.000	39.132
116410	Bygning, Fælles, indvendig	5.000	5.000	3.876
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	25.000	25.000	26.857
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	15.000	10.000	11.845
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	15.000	15.000	116.461
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	140.000	15.000	45.808
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	30.000	30.000	39.704
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	25.000	25.000	9.537
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-656.000	-370.000	-405.061
Planl. Vedligeholdelse i alt		-	-	-
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	30.000	30.000	19.812
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-30.000	-30.000	-19.812
Istandsættelse ved fraflytning i alt		-	-	-
Øvrige variable udg.				
118300	Drift af møde- og selskabslokaler	45.000	40.000	42.012
119100	Diverse udgifter	-	-	1.000
119101	Kontingent BL	4.800	4.500	4.229
119102	Grundejerforenings kontingent	5.000	5.000	-
Øvrige variable udg. i alt		54.800	49.500	47.241

Afdeling 79		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
Henlæggelser				
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	500.000	500.000	450.000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	10.000	10.000	1.000
Henlæggelser i alt		510.000	510.000	451.000
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	57.950	57.950	57.950
Afskrivninger i alt		57.950	57.950	57.950
Øvrige				
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	2.000	2.000	1.517
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	71.123	32.894	18.016
Øvrige i alt		73.123	34.894	19.532
Udgifter i alt		2.266.832	2.195.390	2.120.404

Afdeling 79		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025
Ordinære indtægter				
201100	Almene familieboliger	2.134.990	2.134.990	1.945.357
201108	Råderetsforbedringer	22.000	22.000	21.936
201550	Depotrum (loft, kælder, skab)	2.400	2.400	2.380
201700	Garager/Carporte	32.500	36.000	33.625
Boligaftgifter og lejer i alt		2.191.890	2.195.390	2.003.298
Andre indtægter				
202100	Rente af mellemregning	-	-	1.699
203300	Andel af fællesfaciliteters drift	-	-	720
210100	Årets underskud overf. til opsaml. res.	-	-	114.687
Andre indtægter i alt		-	-	117.106
Indtægter i alt		2.191.890	2.195.390	2.120.404
ÅRETS UNDERSKUD		74.942	-	0
Foreslået huslejeforhøjelse		3,51%		

2026/2027

Afdeling 79

Drift & Vedligehold

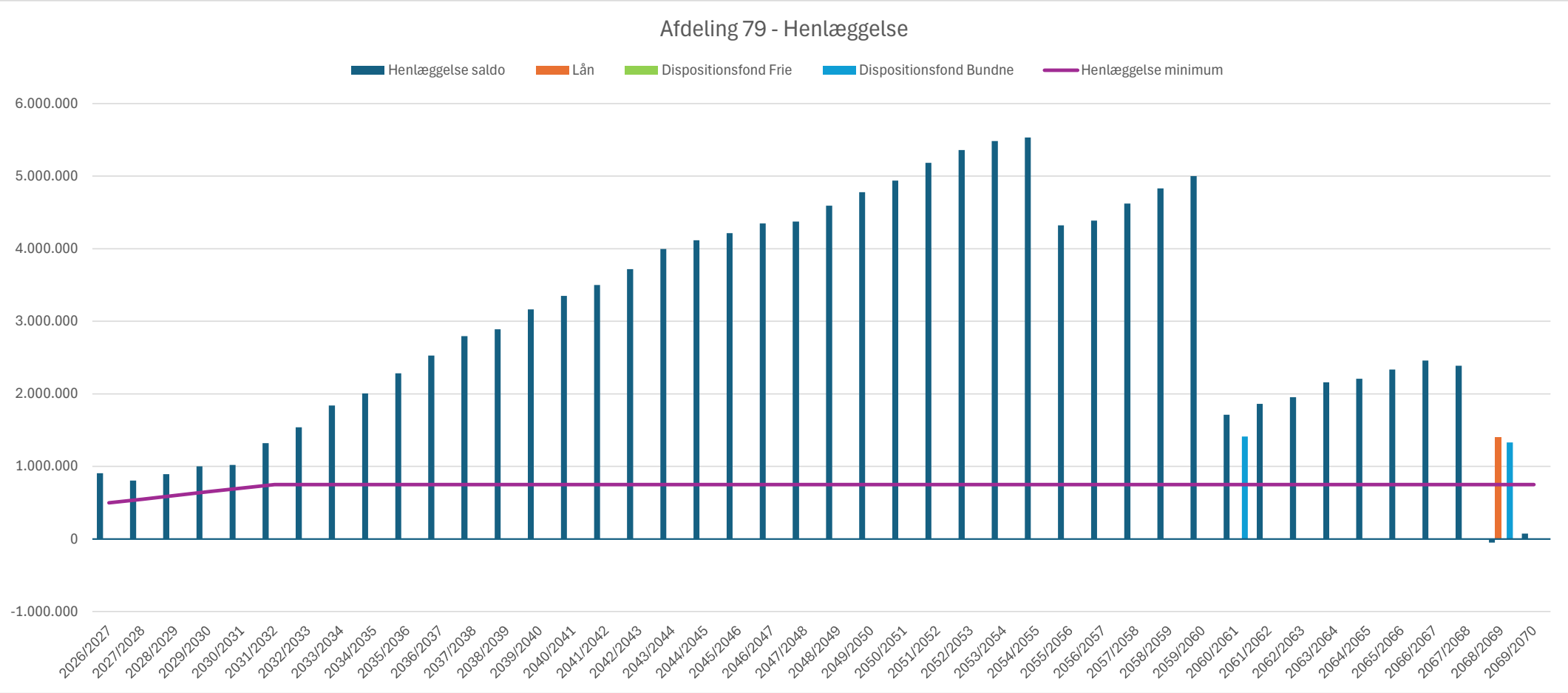
		Ar									
Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
Planlagt vedligeholdelse											
116110	- Belægninger m.m.	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
116110	- Snerydning og saltning	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
116120	- Rottespærre, service	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
116120	- Rensning af brønde m.m.	8.000	0	8.000	0	8.000	0	8.000	0	8.000	0
116120	- Kloak	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116130	- Carporte og affaldsrum	0	0	0	50.000	0	0	0	0	50.000	0
116130	- Udskiftning af postkasser	0	0	40.000	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	100.000	0	0	0	0	0
116220	- Fuger murværk	20.000	0	20.000	0	20.000	0	20.000	0	20.000	0
116230	- Algebekæmpelse af tage m.m.	0	0	0	0	50.000	0	0	0	0	50.000
116230	- Tagdækning, udhæng	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116230	- Synlige spærender	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0
116230	- Rensning af tagrender og nedløb m.m.	30.000	0	30.000	0	30.000	0	30.000	0	30.000	0
116230	- Tagrende Rep	50.000			50.000			50.000			
116240	- Altangang håndlister	25.000	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0
116260	- Vinduesservice	0	0	0	30.000	0	0	0	30.000	0	0
116260	- Vinduer og døre	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116310	- Turnusarbejde	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
116310	- Træværk / Gulve	20.000	20.000	30.000	30.000	30.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
116320	- Hårde hvidevarer	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
116410	- Maling fælles	0	0	0	0	60.000	0	0	0	0	0
116410	- Fælles indvendig	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116410	- Gulvbelægning fælles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116510	- Sanitet og indv. afløb	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
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	- Vandinstallation	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116540	- Udskiftning af varmtvandsbeholder 3 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116550	- Udskiftning energimålere	120.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116550	- Varme installation	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116570	- Ventilation, reparationer	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116570	- Ventilationsservice	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
116580	- Elevator, service og rep.	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
116580	- Elevator, hovedrenovering	0	250.000	0	0	0	0	0	0	0	0
116110	- Udskiftning af belægning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	656.000	653.000	511.000	543.000	681.000	448.000	531.000	453.000	581.000	473.000
	Henlæggelser										
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000	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	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
	Huslejeændring pba henlæggelse	174	174	174	174	174	174	-	-	-	-
		22	22	22	22	22	22	-	-	-	-
Lån	Ydelse i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Huslejeændring pba lån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Projekter										
401100	Lån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401200		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401300	Tilskud Dispositionsfond frie midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
401400	Tilskud Dispositionsfond bundne midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Projekter i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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 i alt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Anden finansiering - Sum										
	Sum Lån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sum Dispositionsfond frie midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Sum Dispositionsfond bundne midler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Likviditetsopgørelse										
116xxx	Planlagt vedligehold - Forbrug (-)	656.000	653.000	511.000	543.000	681.000	448.000	531.000	453.000	581.000	473.000

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
120100	Henlæggelser	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
401xxx	Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilgang(+)/Afgang (-)	-156.000	-103.000	89.000	107.000	19.000	302.000	219.000	297.000	169.000	277.000
	Saldo Primo	1.063.537	907.537	804.537	893.537	1.000.537	1.019.537	1.321.537	1.540.537	1.837.537	2.006.537
	Saldo Ultimo Beregnet	907.537	804.537	893.537	1.000.537	1.019.537	1.321.537	1.540.537	1.837.537	2.006.537	2.283.537
	Saldo Ultimo Regnskab										
402100	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)										
406900	Henlæggelse i alt	907.537	804.537	893.537	1.000.537	1.019.537	1.321.537	1.540.537	1.837.537	2.006.537	2.283.537



Afdelingsmøde i afd. 79.

Forslag modtaget fra administrationen den 3.2.2026, til behandling under punkt 4:

1. Registrering af bestående depotrum