

Til beboerne i afd. 38
Vesterdalen 14-20

23022026

Endelig dagsorden til afdelingsmøde

Mandag, den 2. marts 2026, kl. 14.00

i mødelokalet Møllegade 18, Broager

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.
Ingen indkomne forslag
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
Nyvalg
6. Valg af andre medlemmer til afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
Nyvalg
7. Valg af repræsentantskabsmedlem.
Nyvalg
8. Eventuelt.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
direktør

AFDELING 38 Vesterdalen 14-20

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. 38** 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) Valg af repræsentantskabsmedlem.
- 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.*

Ad 7) repræsentantskabsmedlemmer: *Afdelingen har 2 medlemmer i foreningens repræsentantskab, nemlig formanden samt yderligere 1.*

Det er vedtaget, at afdelingen vælger det andet medlem til repræsentantskabet.

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.

Fuldmagt

Stemmeret på afdelingsmøder kan udøves ved fuldmagt ud fra nedenstående regler:

1. En fuldmagt skal være skriftlig, påført gyldighedsperiode.
2. Det er kun beboere i afdelingen eller deres værger, der kan udstede fuldmagt.
3. Fuldmagten kan kun udstedes til pårørenderåd, nærmeste pårørende, til andre af afdelingens beboere eller til værger for andre beboere i afdelingen.

Vedttaget den 7.3.2006, tilrettet 1.7.2010 samt 4.1.2013 og 28.2.2018. Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020. Tilrettet 16022026.

Til afdeling 38

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. 47,90 kr. pr. m², svarende til ca. 252 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 38
Vesterdalen 14 - 20

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
Ibrugtagning	15-08-2005	Familiebolig	0	0
		Erhverv	0	0
		Ungdomsbolig	0	0
Brutto kvm.	2763 m ²	Institutioner	1	233
		Seniorbolig	0	0
		HABEgnet	0	0
Inspektør Jens Christian Jessen		Diverse	0	0
		Ældrebolig	40	2.530
		Garager	0	0
		I alt	41	2.763

Afdeling 38		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027 Forslag	2025/2026 Gældende	2024/2025

Nettokapitaludgifter

101100	Nom.lån/ Henlægg. prioritetsafdr (411)	1.270.000	1.270.000	1.277.513
101200	Nom.lån/ Prioritetsrenter	10.000	10.000	11.855
102100	Nom.lån/- Rentesikring fra staten(yd.stø	97.000	97.000	63.158
102300	Nom.lån/- Ydelsesstøtte fra staten	160.000	160.000	175.882
Nettokapitaludgifter i alt		1.537.000	1.537.000	1.528.407

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	65.000	57.000	58.988
107100	Faste vandudgifter	64.000	50.000	56.181
109300	Renovationsudgifter	108.000	108.000	83.571
110100	Forsikringer	28.000	28.000	26.327
111100	El og varme til fællesarealer	250.000	250.000	193.710
111300	Målerpasning mv.	25.000	25.000	14.495
112100	Administrationsbidrag i afd.	191.579	187.843	173.311
112200	Dispositionsfondsbidrag	30.000	30.000	29.128
Offentlige og andre faste udg. i alt		761.579	735.843	635.711

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	-	5.000	5.562
114141	Storskrald og container haveaffald	4.000	-	-
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	508.000	507.000	507.000
114200	Rengøring af fællesområder	25.000	25.000	12.744
Renholdelse i alt		537.000	537.000	525.306

Afdeling 38		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
Alm. vedligeholdelse				
115230	Bygning, klimaskærm, tag	-	-	4.025
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	10.000	10.000	4.878
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	10.000	10.000	7.875
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	15.000	15.000	4.184
115410	Bygning, Fælles, indvendig	5.000	5.000	-
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	10.000	10.000	7.336
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	5.000	5.000	6.719
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	10.000	10.000	3.348
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	5.000	5.000	906
115560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	5.000	5.000	-
115570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	-	-	958
Alm. vedligeholdelse i alt		75.000	75.000	40.228
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	236.000	53.000	156.999
116120	Terræn, tekn. anlæg	12.000	12.000	6.155
116130	Terræn, inventar	5.000	52.000	6.728
116140	Terræn, beplantning	15.000	32.000	36.336
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	-	-	8.474
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	20.000	75.000	3.099
116240	Bygning, Klimaskærm, altan/-gange	5.000	5.000	16.125
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	45.000	55.000	103.757
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	156.000	81.000	54.932
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	6.000	6.000	8.721
116410	Bygning, Fælles, indvendig	160.000	120.000	64.146
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	20.000	20.000	4.363
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	15.000	15.000	13.080
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	45.000	30.000	14.022
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	10.000	25.000	503
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	35.000	35.000	27.569
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	30.000	30.000	15.958
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	55.000	55.000	47.527
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-870.000	-701.000	-588.495
Planl. Vedligeholdelse i alt		-	-	-
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	50.000	50.000	92.869
117101	Afholdte udgifter (overslag) A-ordning	-	-	7.633
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-50.000	-50.000	-20.000
Istandsættelse ved fraflytning i alt		-	-	80.502
Øvrige variable udg.				
119101	Kontingent BL	7.700	6.800	7.048
Øvrige variable udg. i alt		7.700	6.800	7.048

Afdeling 38		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
Henlæggelser				
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	750.000	700.000	750.000
121100	Henl. Istandsættelse ved frafl. A-ordn.	20.000	20.000	20.000
Henlæggelser i alt		770.000	720.000	770.000
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	346.000	262.000	104.254
Afskrivninger i alt		346.000	262.000	104.254
Øvrige				
129150	Tab forbrug ved lejeledighed m v	-	-	1.578
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	-1.578
130100	Tab ved fraflytninger	-	-	5.438
130300	Dækket af Disp. Fond	-	-	-5.438
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	5.000	2.000	2.305
133100	Afvikling af underskud tidl år. (407.1)	117.324	148.290	157.723
140200	Årets overskud overf. til opsaml. res.	-	-	1.377
Øvrige i alt		122.324	150.290	161.404
Udgifter i alt		4.156.603	4.023.933	3.852.861

Afdeling 38		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026/2027	2025/2026	2024/2025
		Forslag	Gældende	
	Ordinære indtægter			
201108	Råderetsforbedringer	-	-	2.280
201300	Almene ældreboliger	3.767.237	3.767.237	3.593.939
201500	Institutioner	268.188	256.696	256.641
	Boligafgifter og lejer i alt	4.035.425	4.023.933	3.852.861
	Indtægter i alt	4.035.425	4.023.933	3.852.861
	ÅRETS UNDERSKUD	121.178	-	-0
	Foreslået huslejeforhøjelse	3,00%		

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	Udvendig vedligehold - belægning m.m.	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
116110	Akkudræn og belægning i sving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116110	Ændring af belægninger ved terraserne	125.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116110	Belægning i gårdhaven	45.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116110	Belægning og hæk ved P-Pladser	45.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116110	Snerydning og saltning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116120	Rensning af brønde m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116120	Udvendig belysning	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
116130	Affaldsstationer	0	47.000	0	0	0	0	0	0	0	47.000
116130	Drivhus / pavillion /skure	5.000	5.000	5.000	50.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116130	Drivhus / pavillion /skure				50.000						
116130	Udvendig nyanlæg/inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116140	Maskiner/værktøj indkøb	0	24.000	0	0	24.000	0	0	24.000	0	0
116140	Maskiner/værktøj drift	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116220	Fuger murværk		30.000	0	0	0	30.000		0	0	0
116230	Algebekæmpelse af tage m.m.	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	0	0
116230	Udv. træbeklædning, stern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116230	Tagrender, reparationer	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0	25.000
116230	Udv. træbeklædning, stern	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116230	Udv. træbeklædning, stern	20.000	0	0	20.000	0	0	20.000	0	0	20.000
116230	Udskiftning af tagrender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116230	Tagdækning, eftersyn/rep.	0	20.000	0	0	0	0	20.000	0	0	0
116230	Rensning af tagrender og nedløb m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116240	Altaner	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116260	Automatiske døre	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116260	Terrassedøre, dørstoppere, hegn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116260	Indvendige døre	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116260	Udskiftning af indgangsdøre	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	0
116260	Udskiftning af terrassedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600.000
116260	Døre til vaskerum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116260	Vinduesservice	0	3.000	0	0	3.000	0	0	3.000	0	0
116260	Markiser	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
116260	Døre og vinduer	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116260	Solafskærmning, folie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
116260	Bløde fuger	0	0	0	0	0	0	0	90.000	0	0
116310	A-ordning	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
116310	Inventar i boliger (skabe mv.)	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

2026/2027

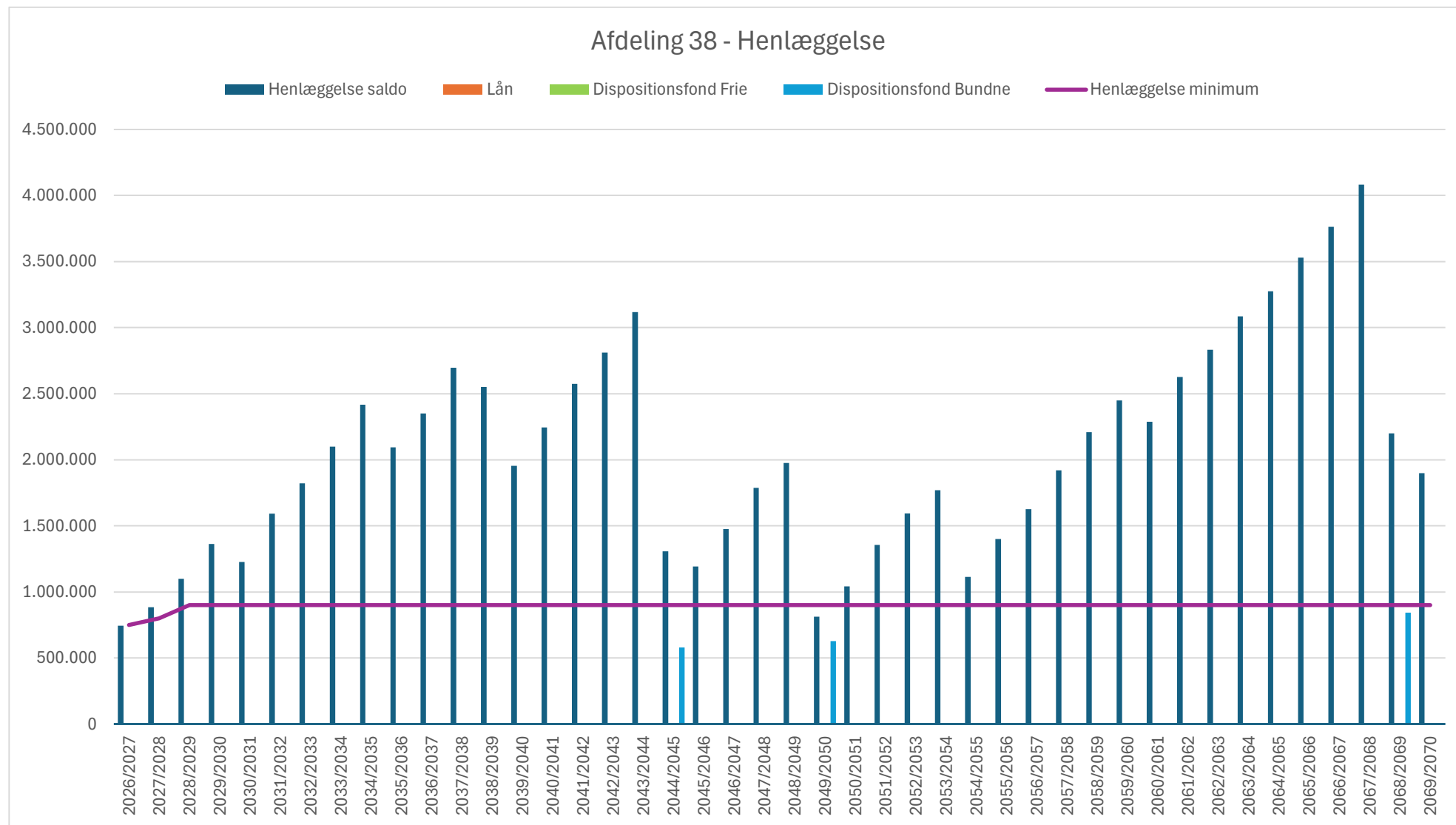
Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
116310	Gulve & Indv. døre, boliger	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116310	Brandtætning af gennemføringer	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116310	Gardiner, boliger	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
116320	Køleskab, boliger	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
116410	Opvaskemaskiner Fælles	40.000	0	40.000	0	40.000	0	40.000	0	40.000	0
116410	HHV i Fællesområder	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116410	Inventar, Fælleskøkkener, 14-16-18-20	0	0	0	0	400.000	0	0	0	0	0
116410	Diverse vedligehold, fælles køk	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116410	Udstyr til Fællesområder	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
116410	Gulvbelægning i Fællesområder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116410	Maling i Fællesområder, ekstra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116410	Maling i Fællesområder		0	40.000	0	40.000	0	40.000	0	40.000	0
116410	Vægfliser, reparationer	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	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	Vandmålere, udskiftning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116540	Prøvetagning Legionella	15.000	0	0	15.000	0	0	15.000	0	0	15.000
116540	Udskiftning legionella anlæg										
116540	Drift legionella bekæmpelse	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
116550	Varmeinstallation	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116550	Varmemålere, udskiftning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116550	Udskiftning af varmepaneller i hus 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116560	Vaskemaskiner/Tørretumbler fælles	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
116570	Ventilationsservice	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
116570	Ventilation, udskiftning	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
116570	Ventilation i vaskerum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116580	Brandinstallation	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
116580	Opgradering/fornyelse af ABA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
116110	Udskiftning af belægning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116120	Udskiftning af afløbsanlæg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116220	Udskiftning af facade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116230	Udskiftning af tag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116260	Udskiftning af døre & vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116410	Diverse projekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116998	Korrektion indeværende budgetår										
116999	Dækket af henlæggelser (401)										
	Planlagt vedligehold	870.000	659.000	685.000	635.000	1.037.000	535.000	670.000	622.000	585.000	1.222.000

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
Henlæggelser											
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	750.000	800.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
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	750.000	800.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000
	Huslejeændring pba henlæggelse	102	102	203	-	-	-	-	-	-	-
		18	18	36	-	-	-	-	-	-	-
Lån	Ydelse i alt	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
	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 - Drifts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 (-)	870.000	659.000	685.000	635.000	1.037.000	535.000	670.000	622.000	585.000	1.222.000
120100	Henlæggelser	750.000	800.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000

2026/2027

Konto	Aktivitet	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036
401xxx	Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilgang(+)/Afgang (-)	-120.000	141.000	215.000	265.000	-137.000	365.000	230.000	278.000	315.000	-322.000
	Saldo Primo	863.505	743.505	884.505	1.099.505	1.364.505	1.227.505	1.592.505	1.822.505	2.100.505	2.415.505
	Saldo Ultimo Beregning	743.505	884.505	1.099.505	1.364.505	1.227.505	1.592.505	1.822.505	2.100.505	2.415.505	2.093.505
	Saldo Ultimo Regnskab										
402100	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)										
406900	Henlæggelse i alt	743.505	884.505	1.099.505	1.364.505	1.227.505	1.592.505	1.822.505	2.100.505	2.415.505	2.093.505



10