



Generalforsamling i Hadsten Boligforening

Onsdag den 20. maj 2026 kl. 19.00 i festsalen på Hadsten Skole

REFERAT

Mødedeltagere:

Hovedbestyrelsen: Karsten Byskov, Anja Bak Skovfoged, Helle Hoppe, Jane Vejergang og Jan Røjen

Ansatte i Boligforeningen: Per Fabricius, Peter Rix, Nicolaj Kirkbak, Brian Hedegaard, Jonathan Albinus og Susanne Hedegaard (referent)

Gæster: Kristian Koch (revisor), Kent Kilsgaard Andersen (Advokat i A12bolig)

Der var repræsenteret i alt 75 husstande.

Afdeling 21: 12 husstande

Afdeling 22: 19 husstande

Afdeling 23: 10 husstande

Afdeling 24: 34 husstande

Afdeling 25: 0 husstande

Der deltog et "ikke bolighavende" medlem

Dagsorden

Formand Karsten Byskov bød velkommen til generalforsamlingen 2026, og roste det store fremmøde. Gæsterne blev præsenteret.

1. Valg af dirigent

Kent Kilsgaard Andersen blev valgt.

Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. Valg af stemmetællere

Kim Harders-Meng, Heidi Kjær og Torben Lindberg blev valgt.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.

Formand Karsten Byskov fremlagde højdepunkter fra bestyrelsens årsberetning som var udsendt med 2. indkaldelse.

Karsten takkede forsamlingen for de mange positive tilbagemeldinger som hovedbestyrelsen har fået på deres arbejde.

Spørgsmål til beretningen:

- Hvornår kommer der en Hjertestarter i afdeling 21.

Svar: Administrationen har søgt Trygfonden om en Hjertestarter – men har endnu ikke fået svar. Hvis ikke vi kan få en gratis Hjertestarter gennem Trygfonden, vil der blive stillet forslag om indkøb af Hjertestarter for egne midler på kommende afdelingsmøde i september.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af regnskaber for 2025 med tilhørende revisionsberetning og fremlæggelse af budget for 2026.

Revisor Kristian Koch fremlagde regnskaberne. Budgetterne blev fremlagt og godkendt i efteråret 2025.

	Overskud	Underskud
Boligorganisationen		431.499 kr.
Afdeling 21	165.880 kr.	
Afdeling 22	469.248 kr.	
Afdeling 23	282.876 kr.	
Afdeling 24	208.937 kr.	
Afdeling 25		62.992 kr.

Underskuddet i Hovedforeningen skyldes primært direktørskifte og øgede mødeudgifter.

Regnskaberne blev godkendt.

Budgettet for hovedforeningen 2026, blev kort gennemgået af Per Fabricius. Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budgettet taget til efterretning.

5. Indkomne forslag

Ingen.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Helle Hoppe og Jan Røjen var på valg og blev begge genvalgt for 2 år.

7. Valg af 2 suppleanter

Følgende blev opstillet og valgt:

Bent Andersen blev valgt som 1. suppleant.

Gullie Harders-Meng blev valgt som 2. suppleant.

8. Valg af revisor.

Ri blev genvalgt.

7. Eventuelt.

Per Fabricius orienterede om status på de tiltag, der blev præsenteret på sidste generalforsamling.

Helhedsplanen afdeling 22:

De første lejere er flyttet tilbage til deres boliger på Hovvej 90, og lejerne fra Hadbjergvej 14 forventes at flytte tilbage i uge 27. Der er tilkøbt nogle ting der ikke var med i det oprindelige projekt. Dreje/kip vinduer, Ovenlysvinduer på badeværelserne i rækkehusene, gulvvarme i rækkehusene, i 14 og 16 kommer der håndklædetørrer og gulvvarme på badeværelserne, de 2 værelses lejligheder i 14 og 16 får en mindre renovering, da der ikke er plads til at omdanne disse til tilgængelighedsboliger.

Bestyrelsen har besluttet, at blok 18 også skal have en elevator.

Søndergadeprojektet:

Vi forventer, at kunne indsende skema A i september måned. Administrationen skal til møde med Favrskov Kommune i starten af juni, og skal her præsentere de ændringer der er lavet i projektet for at vi kan opfylde arbejdstilsynets krav til velfærdsforhold for personalet - det manglede i det første materiale.

Vi håber at kunne påbegynde byggeriet i 2028.

Timegrip:

Der blev sidste år indkøbt program til at opfylde EU krav om registrering af de ansattes arbejdstid. Programmet kan også bruges til at registrere hvor mange timer der bruges på bl.a. Helhedsplanen. Og også hvor mange timer ejendomsfunktionærerne bruger på de forskellige opgaver ude i afdelingerne. Vi kan nu trække statistik ud på projekter, tid i det grønne osv.

NTI:

Alle beboerserviceopgaver bliver lagt ind i NTIprogrammet, og der bookes aftaler direkte i ejendomsfunktionærernes kalendere. Hver opgave bliver gemt på den enkelte lejeren i vores administrationssystem. De enkelte opgaver er kategoriseret, så vi kan lave statistik på f.eks. hvor mange stoppede afløb vi kommer ud til.

Der er lavet 578 beboerserviceopgaver fra 01-11-2025 til 01-05-2025.

Programmet skal også benyttes til vores PPV-planer.

Udbud af flyttelejlighederne:

Vi har fået faste priser på de fleste ting der skal laves ved fraflyttersyn. Det betyder, at fraflytterne får deres prisoverslag med det samme, og der bliver sendt rekvisitioner til håndværkerne med det samme.

Prisbesparelsen efter flytteudbuddet er omkring 20 %.

Samarbejde med AL2bolig:

Vi er glade for samarbejdet med Al2bolig. Vi udfører glatførebekæmpelse i de 2 afdelinger de har i Hadsten. Til gengæld hjælper de os med juridisk bistand, hjælp til økonomi mv.

Vi har senest indgået en fælles aftale med Favrskov Tømrerfirma.

Spørgsmål:

- Hvornår kan lejerne Hadbjergvej 14 forvente at flytte tilbage?
Svar: Vi forventer at der kan flyttes retur i uge 27.
- Hvornår bliver der tilbudt altaner igen i Møllebo?
Svar: Administrationen arbejder på at kunne tilbyde altaner i Møllebo og på Højbo.
- Hvornår kommer der nye hegn i Toftebo?
Svar: De er på budgettet for i år. Desværre er priserne på hegnet steget meget, så vi afventer, og ser om priserne falder igen.

Dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Formanden takkede alle for at deltage i generalforsamlingen, og takkede igen for det store fremmøde.

Mødet sluttede kl. 20:00.

Godkendt: _____
Dirigent
Kent Kilsgaard Andersen

Formand
Karsten Byskov