



Til lejerne i afdeling 21

Hadsten den 29. august 2025

Indkaldelse til afdelingsmøde

Torsdag d. 11. september 2025 kl. 19.00

Mødet afholdes i Møderummet i kælderen,
Dr. Larsensvej 43 (Højbo)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Afdelingsbestyrelsens årsberetning
4. Driftsbudget for år 2026
Forslag til budget vedlagt
5. Indkomne forslag
 1. Forslag om dørtelefoner på Dr. Larsens Vej 40, 42, 45, 47, 49 og Vesselbjergvej 45.
 2. Låge fra stien til legeplads på Kirkevej – Højbo.
 3. Forslag om tilkøb af altan på Højbo - som dem der ligger ud mod Kirkevej.
 4. Forslag om legetårn til små børn - Højbo
 5. Forslag om tilladelse til at stille trailere og campingvogne på de 5 bagerste pladser mod græsset på Højbo.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen (2 år). På valg er:
 1. Gitta Thomsen
 2. Gullie Harders-Meng
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen (1 år).
8. Eventuelt

Efter mødet vil der blive serveret smørrebrød og vand/sodavand.

Tilmelding:

Af hensyn til bestilling af forplejning bedes du tilmelde dig mødet. Tilmelding skal ske senest torsdag den 4. september – enten pr. telefon på 87613600 eller på mail@bohadsten.dk.

Venlig hilsen
Hadsten Boligforening

Afd. 21 Budget 2026

Driftsbudget for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2026			Afdeling nr. 021-21 8370 Hadsten		
Afdeling nr. 21 omfatter:		Ibrugtagingsår:	Hadsten Boligforening 0323		
01 Vesselbjergvej 45		1945	Søndergade 35, 8370 Hadsten		
02 Dr. Larsensvej 40-42		1948	Telefon: 8761 3600		
03 Dr. Larsensvej 45-47		1950	E-post: mail@bohadsten.dk		
04 Dr. Larsensvej 49		1952			
05 Nørrevang 1-15		1963	Antal boliger:		
06 Nørrevang 4-10		1966	Lejligheder	Ungdoms	Andet
19 Højbo, Dr. Larsensvej 43 A-E		2005	80	0	1
Bruttoareal i alt	5.996,50	Areal - m2	5.970,00	0,00	26,50
		Antal lejermålsenheder	80	0	1,0
		Antal garager	5		
		Lejemålsenh for garager	1,00	Totalt 82 lejermålsenh.	

Udarbejdet den	01.08.2025		Driftsbudgetter		Regnskab
Revideret den	18.08.2025		2026	2025	2024
Godkendt den					

Nettokapitaludgifter					
101	Prioritetsydelse		1.800.000	1.740.000	1.798.122
102/104	Rentesikring/afdragsbidrag				
105.9 Nettokapitaludgifter i alt			1.800.000	1.740.000	1.798.122

Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter		180.000	180.000	167.059
109	Renovation		280.000	245.000	275.763
110	Bygningsforsikring		135.000	155.000	176.688
111.1	El og varme til fællesarealer		60.000	95.000	60.675
111.3	Fyringskontrol		37.000	53.000	37.209
112.1	Administrationsbidrag 4.767 kr. pr. enhed		390.894	358.094	365.556
112.2	Bidrag til dispositionsfonden		0	0	0
112.3	Bidrag til arbejdskapital, 187 kr. pr. enhed		15.334	14.432	15.336
113.1	A-indskud, LBF		7.400	7.400	7.400
113.2	G-indskud, LBF		250.000	197.000	234.023
113.9 Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.355.628	1.304.926	1.339.709

Variable udgifter					
114.1	Renholdelse, ejendomsfunktionærer		406.000	380.000	364.913
114.2	Trappevask og fællesarealer, inde		50.000	160.000	164.696
115	Almindelig vedligeholdelse i alt		220.000	130.000	89.054
116.1	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		1.000.000	738.000	679.695
116.2	Dækket af tidligere henlæggelser		-1.000.000	-738.000	-679.695
117.1	Istandsættelse ved fraflytning		168.000	210.000	123.979
117.2	Dækket af tidligere henlæggelser		-168.000	-210.000	-123.979
118.1	Drift af fællesvaskeri		50.000	45.000	47.778
118.3	Drift af møde og selskabslokaler		2.000	2.000	2.000
119.1	Kontingent til BL		15.500	12.500	13.336
119.8	Afdelingens øvrige udgifter		5.000	5.000	4.145
119.9 Variable udgifter i alt			748.500	734.500	685.922

			Driftsbudgetter		Regnskab
Afdeling 21 - side 2			2026	2025	2024

Henlæggelser					
120.1	Planlagt, periodisk vedligehold og fornyelser		960.000	860.000	860.000
120.1	Ekstra henlæggelse til PPV og fornyelser				
121	Istandsættelse ved fraflytninger		200.000	200.000	200.000
123	Tab ved fraflytninger		32.000	0	
124.8 Henlæggelser i alt			1.192.000	1.060.000	1.060.000

124.9 Samlede ordinære udgifter i alt	5.096.128	4.839.426	4.883.753
--	------------------	------------------	------------------

Ekstraordinære udgifter					
125	Ydelser på lån til forbedringsarbejder		520.000	565.000	468.441
126	Afskrivning på forbedringsarbejder		97.000		

127	Ydelse på lån til byggeskader			
128	Ydelse på lån til ombygninger			
129.1	Tab ved lejeledighed m.v.			
129.2	Dækket af Disp. Fonden			
130.1	Tab ved fraflytninger			4.753
130.2	Dækket af tidl. henlæggelser			-4.753
130.3	Dækket af Disp. Fonden			
131	Andre renter			87.626
132	Ydelse vedr. driftsstøtte			
133.1	Afvikling af underskud		125.841	125.841
133.2	Afvikling af underfinansiering			
134	Korrektion tidligere år			68
137 Ekstraordinære udgifter i alt		617.000	690.841	681.976
140	Årets overskud	0	0	266.528
150 Udgifter og evt. overskud alt i alt		5.713.128	5.530.267	5.832.257

Nøgletal for afdelingens udgifter:

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.767,00
Bidrag til dispositionsfonden pr. lejemålsenhed	0,00
Bidrag til arbejskapitalen pr. lejemålsenhed	187,00
Almindelig vedligeholdelse pr. m2 pr. år	36,69
Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. m2 pr. år	160,09
Henlagt til istandsættelse ved fraflytning pr. m2 pr. år	33,35
Henlagt til tab ved fraflytninger pr. m2 pr. år	5,34

Afdeling 21 - side 3		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026	2025	2024
Lejeindtægter				
201.1	Lejligheder	5.454.222	5.454.222	5.441.735
201.2	Ungdomsboliger			
201.3	Erhverv			
201.4	Institutioner	22.445	22.445	22.445
201.5	Kældre			
201.6	Garager	3.600	3.600	3.600
201.8	Forbedrede lejemål			
201.9 Lejeindtægter i alt		5.480.267	5.480.267	5.467.780

Renter				
202	Mellemregningsrenter	0	0	230.023
202.9 Renter i alt		0	0	230.023

Andre ordinære indtægter				
203.1	Tilskud fra boligforeningen		0	0
203.2	Drift af fællesvaskeri	50.000	50.000	97.295
203.3	Andel i drift af andre fællesfaciliteter			
203.4	Drift af møde og selskabslokaler			1.978
203.5	Indeksoverskud			
203.6	Overskud, indtægtsført	130.790		0
203.9 Andre ordinære indtægter i alt		180.790	50.000	99.273

Ekstraordinære indtægter				
204	Driftssikring			
206	Korrektioner tidligere år			35.181
207	Indbetalt godtgørelse på lejligheder			
208	Tilskud fra dispositionsfonden			
208.9 Ekstraordinære indtægter i alt		0	0	35.181

209 Indtægter i alt		5.661.057	5.530.267	5.832.257
----------------------------	--	------------------	------------------	------------------

210 Årets underskud			0
299 Indtægter og årets underskud i alt	5.661.057	5.530.267	5.832.257
Nødvendig merindtægt	52.071	0	0
Nødvendig huslejeforhøjelse i procent, generel stigning	1,0%		

Afdeling 21 - side 4

Lejeforhøjelser:	2026
------------------	------

				Stigning:	1,0%
Lejeoplysninger for boligerne:		Årlig leje indeværende år	m2 bolig	kr/m2	Ny kr/m2
Vesselbjergvej 45	Nr 1	235.147	246	956	965
Dr. Larsensvej 40-42	Nr 2	447.805	596	751	759
Dr. Larsensvej 45-47	Nr 3	782.892	861	909	918
Dr. Larsensvej 49	Nr 4	392.201	455	862	870
Nørrevang 1-15	Nr 5	547.373	592	925	933
Nørrevang 4-10	Nr 6	214.689	191	1.124	1135
Højbo, 43A-E	Nr 19	2.850.896	3.029	941	950
Summer og gnst. leje pr. m2		5.471.003	5.970	916	925
Huslejeforhøjelse, institution		0			
Huslejeforhøjelse, boliger		52.071	kr.		
Samlet lejeforhøjelse		52.071	kr.		

Noter	
110.	Forventninger om nedsat premie efter udbud
111.1	nedsat efter regnskab 2024
111.3	nedsat efter regnskab 2024
114.1	Ny trappevasker i stedet for ekstern firma+ driftaftale med AL2bolig (22.000)
114.2	Ny trappevasker i stedet for ekstern firma
115.	Sat op efter generelle prisstigninger
117.1	Forventet besparelse på udbud af flyttelejligheder, 20%
123.	Man skal henlægge kr. 385,00 pr. lejemål
203.6	Resultatkonto genberegnet

Afd. 21 afdelingsmøde 2025

Forslag:

1.Forslag om dørtelefoner Dr. Larsens Vej 40, 42, 45, 47, 49 og Vesselbjergvej 45

Stillet af Gitta og Loke fra Dr. Larsens Vej 49.

Tilbud fra John Drejer Låse lyder på kr. 147.500,00 inkl. moms

Huslejestigning er over 3 år

Afdeling

afd. 21

Afdelingens areal

5.970

Nuværende leje

5.454.222 – kr.om året

Nuværende leje

916,00 -kr.m2 pr. år

Prisoverslag

147.500

Antal år:

3

Pris pr. år

49.167

Pris pr. m2 årligt

8,24

Pris pr. m2 månedligt

0,69

Huslejepåvirkning %

0,90%

Prisoverslag:

147.500 kr.

Udgiften betales via huslejeforhøjelse på 8,24 kr. pr. m2 pr. år over 3 år svarende til gnm.st på 0,90%.

Eksempler på huslejeændring pr. måned:

Lejemålsstørrelse	Nuv. Leje pr. måned	m2	Ændring pr. år	Ændring pr. måned
1 vær. - 33 m2				
Ungdomsbolig	2.352	33	kr. 270	kr. 23
2 vær. - 54 m2	5.240	54	kr. 442	kr. 37
2 vær. - 67 m2	6.149	67	kr. 553	kr. 46
2 vær. - 68 m2	6.133	68	kr. 560	kr. 47
3 vær. - 84 m2	7.241	84	kr. 688	kr. 57
3 vær. - 85 m2	7.526	85	kr. 697	kr. 58
4 vær. - 106 m2	8.810	106	kr. 871	kr. 73

Forslag fra Camilla Kjær Nielsen;

2. Låge fra stien ved legeplads til Kirkevej

Afdeling

afd. 21

Afdelingens areal	5.970	m2
Nuværende leje	5.454.222	kr. om året
Nuværende leje	916,00	kr. pr. m2 pr. år
Prisoverslag	8.562	kr.
Antal år:	1	
Pris pr. år	8.562	
Pris pr. m2 årligt	1,43	
Pris pr. m2 månedligt	0,12	
Huslejepåvirkning %	0,16%	

Prisoverslag: 8.562 kr.

Udgiften betales via huslejeforhøjelse på 1,43 kr. pr. m2 pr. år over 1 år svarende til gnm.st på 0,16%.

Eksempler på huslejeændring pr. måned:

Lejemålsstørrelse	Nuv. Leje pr. måned	m2	Ændring pr. år	Ændring pr. måned
1 vær. - 33 m2				
Ungdomsbolig	2.352	33	kr. 47	kr. 4
2 vær. - 54 m2	5.240	54	kr. 77	kr. 6
2 vær. - 67 m2	6.149	67	kr. 96	kr. 8
2 vær. - 68 m2	6.133	68	kr. 98	kr. 8
3 vær. - 84 m2	7.241	84	kr. 120	kr. 10
3 vær. - 85 m2	7.526	85	kr. 121	kr. 10
4 vær. - 106 m2	8.810	106	kr. 152	kr. 13

3. Forslag om tilkøb af altan i stålsøjle som dem der har altaner yderst - mod Kirkevej.

Tilbud fra Bytømreren:

Ved søjleopbygning skal der vælges 3 over hinanden, så går man ikke ind i dækkene (Ind i dækkene bliver meget dyrt)

Hver gang man skal bestille, skal det godkendes, derfor falder stykprisen ved flere.

Ved 3 stk. over hinanden: ca. 675.000-775.000 inkl. moms

Ved 6 stk. 2x 3 over hinanden: ca. 1.100.000-1.200.000 inkl. moms

27 stk. alle de franske altaner ca. 4.375.000 inkl. moms

Afstemning er principiel da det vil være de enkelte lejemaal som vil få huslejestigning.

4. Forslag om Legetårn til små børn

Udgiften vil være afhængig af type og model og tages over henlæggelserne.

5. Forslag om tilladelse til at stille trailer og campingvogn på de 5 bagerste p pladser mod græsset bag Højbo.