



Hadsten den 29. august 2025

**Indkaldelse til afdelingsmøde
Onsdag den 10. september 2025 kl. 19.00**

Sløjfen, Lilleåsalen

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 4 ekstra parkeringspladser i Toftevænget
 2. Forslag om bom på stien medlem Ved Åen 2 og Søndergade 39
 3. Forslag om el-ladestander i Ågade
 4. Forslag om fjernelse af vejbumpe Ved Åen / Søndergade
 5. Forslag om beskæring af høje træer ved de lige numre i Toftevænget
 6. Forslag om at fjerne vaskeplads i Ågade
6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen (2 år). På valg er:
 1. Lillian Lindberg
 2. John Hurup
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen (1 år).
8. Eventuelt

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

Tilmelding:

Af hensyn til bestilling af forplejning bedes du tilmelde dig mødet. Tilmelding skal ske senest onsdag den 3. september – enten på tlf. nr. 87613600 eller på mail@bohadsten.dk.

Venlig hilsen
Hadsten Boligforening

Afd. 24 Budget 2026

Driftsbudget for perioden 1. januar 2026 til 31. december 2026			Afdeling nr. 024-24 8370 Hadsten		
Afdeling nr. 24 omfatter:		Ibrugtagingsår:	Hadsten Boligforening 0323		
14 Toftevænget 6-58 & 15-57		1990	Søndergade 35, 8370 Hadsten		
15 Søndergade 31, 35, 37, 39		1992	Telefon: 8761 3600		
Ved Åen 2-9		1994	E-post: mail@bohadsten.dk		
17 Ågade 65-95		1996			
18 Østervangsvej 22-54		2003			
			Antal boliger:		
			Lejligheder	Ungdoms	Andet
			162	14	1
Bruttoareal i alt	13.147,00	Areal - m2	12.654,00	395,00	98,00
			Antal lejemålsenheder	162	14
			Antal garager	0	2,0
			Lejemålsenh for garager	0,00	Totalt 178 lejemålsenh.

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

Nettokapitaludgifter					
101	Prioritetsydelse		5.450.000	5.380.000	5.471.671
102/104	Rentesikring/afdragsbidrag				
105.9 Nettokapitaludgifter i alt			5.450.000	5.380.000	5.471.671
Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskat		375.000	350.000	360.447
107-108	Vand og kloak		50.000	45.000	30.000
109	Renovation		530.000	480.000	509.765
110	Bygningsforsikring		270.000	290.000	324.427
111.1	El og varme til fællesarealer		150.000	200.000	144.357
111.3	Fyringskontrol		50.000	83.000	46.589
112.1	Administrationsbidrag 4.767 kr. pr. enhed		848.526	777.326	793.524
112.2	Bidrag til dispositionsfonden		0	0	0
112.3	Bidrag til arbejdskapital, 187 kr. pr. enhed		33.286	29.535	33.288
113.9 Offentlige og andre faste udgifter i alt			2.306.812	2.254.861	2.242.397

Variable udgifter					
114.1	Renholdelse, ejendomsfunktionærer		860.000	802.000	801.227
114.2	Trappevask og fællesarealer, inde		50.000	113.000	149.865
115	Almindelig vedligeholdelse i alt		250.000	145.000	282.835
116.1	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		3.165.000	2.401.000	1.378.392
116.2	Dækket af tidligere henlæggelser		-3.165.000	-2.401.000	-1.378.392
117.1	Istandsættelse ved fraflytning		182.000	228.000	170.618
117.2	Dækket af tidligere henlæggelser		-182.000	-228.000	-170.618
118.1	Drift af fællesvaskeri		85.000	85.000	84.717
118.3	Drift af møde og selskabslokaler		55.000	55.000	39.240
119.1	Kontingent til BL		30.000	30.000	29.141
119.8	Afdelingens øvrige udgifter		20.000	28.000	12.069
119.9 Variable udgifter i alt			1.350.000	1.258.000	1.399.094
Afdeling 24 - side 2			Driftsbudgetter		Regnskab
			2026	2025	0

Henlæggelser					
120.1	Planlagt, periodisk vedligehold og fornyelser		2.100.000	1.800.000	1.800.000
120.1	Ekstra henlæggelse til PPV og fornyelser				
121	Istandsættelse ved fraflytninger		235.000	235.000	235.000
123	Tab ved fraflytninger		68.000	22.201	22.201
124.8 Henlæggelser i alt			2.403.000	2.057.201	2.057.201

124.9 Samlede ordinære udgifter i alt	11.509.812	10.950.062	11.170.363
--	-------------------	-------------------	-------------------

Ekstraordinære udgifter					
125	Ydelser på lån til forbedringsarbejder		717.000	720.000	687.632

126	Afskrivning på forbedringsarbejder	33.000		
127	Ydelse på lån til byggeskader			
128	Ydelse på lån til ombygninger			
129.1	Tab ved lejeledighed m.v.			330
129.2	Dækket af Disp. Fonden			-330
130.1	Tab ved fraflytninger			50.549
130.2	Dækket af tidl. henlæggelser			-50.549
130.3	Dækket af Disp. Fonden			
131	Andre renter			192.694
132	Ydelse vedr. driftsstøtte			
133.1	Afvikling af underskud		234.096	234.096
133.2	Afvikling af underfinansiering			
134	Korrektion tidligere år			148
137 Ekstraordinære udgifter i alt		750.000	954.096	1.114.570
140	Årets overskud	0	0	321.653
150 Udgifter og evt. overskud alt i alt		12.259.812	11.904.158	12.606.586

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	19,02
Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. m2 pr. år	159,73
Henlagt til istandsættelse ved fraflytning pr. m2 pr. år	17,87
Henlagt til tab ved fraflytninger pr. m2 pr. år	5,17

Afdeling 24 - side 3		Driftsbudgetter		Regnskab
		2026	2025	2024
Lejeindtægter				
201.1	Lejligheder	11.361.149	11.361.149	11.495.135
201.2	Ungdomsboliger	325.871	325.871	350.379
201.3	Erhverv	87.138	87.138	87.138
201.4	Institutioner			
201.5	Kældre			
201.6	Garager			
201.8	Forbedrede lejemål			
201.9 Lejeindtægter i alt		11.774.158	11.774.158	11.932.652
Renter				
202	Mellemregningsrenter	0	0	505.834
202.9 Renter i alt		0	0	505.834
Andre ordinære indtægter				
203.1	Tilskud fra boligforeningen		0	0
203.2	Drift af fællesvaskeri	110.000	110.000	95.434
203.3	Andel i drift af andre fællesfaciliteter			
203.4	Drift af møde og selskabslokaler	30.000	20.000	23.300
203.5	Indeksoverskud			
203.6	Overskud, indtægtsført	185.250		0
203.9 Andre ordinære indtægter i alt		325.250	130.000	118.734
Ekstraordinære indtægter				
204	Driftssikring			
206	Korrektioner tidligere år			49.366
207	Indbetalt godtgørelse på lejligheder			
208	Tilskud fra dispositionsfonden			
208.9 Ekstraordinære indtægter i alt		0	0	49.366

209 Indtægter i alt	12.099.408	11.904.158	12.606.586
210 Årets underskud			0
299 Indtægter og årets underskud i alt	12.099.408	11.904.158	12.606.586
Nødvendig merindtægt	160.404	0	0
Nødvendig huslejeforhøjelse i procent, generel stigning	1,4%		

Afdeling 24 - side 4

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

			Stigning:	1,4%
Lejeoplysninger for boligerne:	Årlig leje indeværende år	m2 bolig	kr/m2	Ny kr/m2
Toftevænget	3.000.792	3.291	912	925
Søndergade/Ved Åen	4.477.158	5.819	769	780
Ågade	2.093.760	2.528	828	840
Østervangsvej	1.374.192	1.411	974	988
Summer og gnst. leje pr. m2	12.261.951	13.049	940	953
Huslejeforhøjelse, institution	0			
Huslejeforhøjelse, boliger	160.404 kr.			
Samlet lejeforhøjelse	160.404 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 (48000)
114.2	Ny trappevasker i stedet for ekstern firma
115.	Hævet pga. prisstigninger
117.1	Forventet besparelse på udbud af flyttelejligheder, 20%
123.	Man skal henlægge kr. 385,00 pr. lejemål
203.	Resultatkonto genberegnet

Afd. 24 Forslag til afdelingsmødet 2025

Forslag:

1. Forslag om 4 ekstra P-pladser i Toftevænget

Forslag stillet af John Hurup.

Pris overslag fra SLN er på kr. 84.093,75

Afdeling

afd. 24

Afdelingens areal	12.654	m2
Nuværende leje	11.687.020	Kr. om året
Nuværende leje	940,00	Kr.pr.m2pr.år
Prisoverslag	84.093	kr.
Antal år:	3	
Pris pr. år	28.031	
Pris pr. m2 årligt	2,22	
Pris pr. m2 månedligt	0,18	
Huslejepåvirkning %	0,24%	

Prisoverslag: 84.093 kr.

Udgiften betales via huslejeforhøjelse på 2,22 kr. pr. m2 pr. år over 3 år svarende til gnm.st på 0,24%.

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. 73	kr. 6
2 vær. - 54 m2	5.240	54	kr. 119	kr. 10
2 vær. - 67 m2	6.149	67	kr. 149	kr. 12
2 vær. - 68 m2	6.133	68	kr. 151	kr. 13
3 vær. - 84 m2	7.241	84	kr. 185	kr. 15
3 vær. - 85 m2	7.526	85	kr. 187	kr. 16
4 vær. - 106 m2	8.810	106	kr. 234	kr. 20

2. Forslag om chikanebom på stien mellem Ved åen 2- Søndergade 39

Stillet af Jan Røjen

Pris overslag fra SLN kr. 22.093,75

Afdelingens areal	12.654
Nuværende leje	11.687.020 kr. om året
Nuværende leje	940,00 kr.pr.m2pr.år
Prisoverslag	22.093 kr.
Antal år:	3
Pris pr. år	7.364
Pris pr. m2 årligt	0,58
Pris pr. m2 månedligt	0,05
Husleje påvirkning %	0,06%

Prisoverslag:

22.093 kr.

Udgiften betales via husleje forhøjelse på 0,58 kr. pr. m2 pr. år over 3 år svarende til en gnm.st på 0,06%.

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. 19	kr. 2
2 vær. - 54 m2	5.240	54	kr. 31	kr. 3
2 vær. - 67 m2	6.149	67	kr. 39	kr. 3
2 vær. - 68 m2	6.133	68	kr. 40	kr. 3
3 vær. - 84 m2	7.241	84	kr. 49	kr. 4
3 vær. - 85 m2	7.526	85	kr. 49	kr. 4
4 vær. - 106 m2	8.810	106	kr. 62	kr. 5

3. Forslag om El-ladestander i Åbo

Forslag stillet af Steffen Nielsen

4. Forslag om fjernelse af vejbump Ved Åen/ Søndergade

Forslag stillet af Peter Slejborg

5. Forslag om beskæring af høje træer ved de lige numre i Toftevænget, mod Nygårdsvænget.

Forslag stillet af Toftevænget nr. 30, 32 og 38

6. Forslag om afskaffelse af vaskeplads i Åbo så der bliver 2 P-pladser mere

Forslag stillet af Hanne Rungø