

Til beboerne

Vi indkalder dig hermed til

ordinært afdelingsmøde

tirsdag den 2. juni 2026 kl. 18.30

i den store sal i centeret (dørerne åbner kl. 17.30 og lukkes 18.30)

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg (der skal vælges 6 stemmetællere)
2. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for perioden
3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering
Vedlagt som **bilag 1**.
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 1. oktober 2026 –
30. september 2027.
Vedlagt som **bilag 1**.
5. Indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Orla Wadt, valgt for 2 år i 2025

Anni El Jamal, valgt for 2 år i 2025

Benjamin Tegelman Jepsen, valgt for 2 år i 2025

Charlotte Petersen, valgt for 1 år i 2025

Finn Søjle, valgt for 1 år i 2025

Jakob Greve, valgt for 2 år i 2024

Karin Birk Høeg Brask, valgt for 1 år i 2025

Niclas Mathiasen, valgt for 2 år i 2025

Søren Kobbernagel, valgt for perioden fra 21. januar 2026 - 2. juni 2026

På valg er: Charlotte Petersen, Finn Søjle, Jakob Greve, Karin Birk Høeg Brask og Søren Kobbernagel.

Der skal vælges 5 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Brian Lisbjerg Albrechtsen og Jørgen Burman har været suppleanter i perioden fra det ekstraordinære afdelingsmøde den 21. januar 2026.

På valg er: Brian Lisbjerg Albrechtsen og Jørgen Burman.

Der skal vælges en 1. og en 2. suppleant for 1 år.

8. Valg af 3 repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter til HaBs repræsentantskab

Ådalsparken har i følge vedtægterne ret til 10 repræsentanter. På det ordinære afdelingsmøde den 28. oktober 2021 blev følgende besluttet: "At det antal, der skal vælges ud over afdelingsbestyrelsen og suppleanter, skal overlades til afdelingsmødet om at vælge."

Dette antal er 3 inden valghandlingerne (under punkt 6, 7 og 8).

9. Eventuelt

Hvis du har forslag, som du ønsker at få behandlet på mødet (pkt. 4 og 5), skal du sende dem på mail til adm3@dabbolig.dk eller post@aadalsparken.dk. Forslag kan også afleveres til ejendomskontoret, Ådalsparkvej 63 A10 **senest den 19. maj 2026**. Husk, at forslagsstiller(e) skal fremgå tydeligt af forslaget. Alle forslag bliver delt ud til beboerne en uge inden afdelingsmødet.

Det fulde regnskab og budget kan udleveres på Driftscenteret (ejendomskontoret), eller findes på afdeling Ådalsparkens hjemmeside (aadalsparken.dk).

Der kan ikke stemmes ved fuldmagt, så hvis du vil have indflydelse på din afdeling, skal du møde op og gøre din stemme gældende.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

BUDGETUDKAST

for perioden

1. oktober 2026 - 30. september 2027

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 3,16%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år 1.052 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig husleje pr. år 1.085 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype.

Boligtype	Antal m²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Etagebolig 2 rum	57,60	5.193	164	5.357
Etagebolig 2 rum	71,00	8.526	270	8.796
Etagebolig 2 rum	82,66	7.298	231	7.529
Etagebolig 2 rum	91,00	11.204	354	11.558
Etagebolig 3 rum	94,36	8.249	261	8.510
Etagebolig 3 rum	106,49	9.297	294	9.591
Etagebolig 3 rum	109,91	11.605	367	11.972
Etagebolig 4 rum	118,19	10.287	325	10.612
Carporte		175	0	175
Vestibulerum		375	0	375
Barnevognsrum - lille		175	0	175
Barnevognsrum - mellem		200	0	200
Barnevognsrum - stor		225	0	225
Kælderrum		500	0	500

Leje erhvervslejemål

Nuværende gennemsnitlige pr. år 1.399 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig leje pr. år 1.443 kr. pr. m²

Leje institutioner

Nuværende gennemsnitlige leje pr. år 655 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig leje pr. år 676 kr. pr. m²

Antennebidrag	Nuv. bidrag	Ændring	Nyt bidrag
Bolignet (Udløb 2030)	77	0	77
Etablering Bolignet Aarhus (Udløb 31/12 2028)	55	0	55

TV-pakke er individuelt forhold mellem udbyder, Bolignet Aarhus og lejer.

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls- enheder	Areal i m²
Almene boliger	823	823,0	79.906,33
Erhvervslejemål	16	40,0	2.258,70
Institutioner	4	40,0	2.382,80
Garager/carporte (1/5 enh.)	265	53,0	
I alt	1.108	956,0	84.547,83

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

3. marts 2026

Godkendt på afdelingsmødet den:

- ✔ Medindflydelse
- ⚠ Delvis medindflydelse
- ✘ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab 2024/2025	Budget 2025/2026	Nyt budget 2026/2027	Ændring
105.9	✘ Nettokapitaludgifter	15.818.672	15.925.000	16.035.000	110.000
106	✘ Ejendomsskatter	5.578.563	6.042.000	6.320.000	278.000 *
107	⚠ Vandafgifter	4.825.631	5.600.000	6.148.000	548.000 *
109	⚠ Renovation	4.981.561	4.674.000	2.808.000	-1.866.000 *
110	✘ Forsikringer	1.447.222	1.453.000	1.605.000	152.000
111	⚠ Afdelingens energiudgifter	1.354.601	1.452.000	1.473.000	21.000
112	✘ Bidrag til boligorganisationen	4.620.313	4.778.000	4.903.000	125.000
114	✔ Renholdelse	9.463.570	9.976.000	10.785.000	809.000 *
115	✔ Almindelig vedligeholdelse	2.465.252	412.000	412.000	0
116.1	✔ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	16.097.799	21.379.000	42.294.000	20.915.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-16.097.799	-21.379.000	-42.294.000	-20.915.000
117.1	✘ Istandsættelse ved fraflytninger	441.785	297.000	389.000	92.000
117.2	Dækkes af henlæggelser	-441.785	-297.000	-389.000	-92.000
118	✔ Drift af særlige aktiviteter	6.923.981	6.873.000	6.797.000	-76.000
119	✔ Diverse udgifter	1.066.262	1.311.000	1.395.000	84.000 *
120/124	✔ Henlæggelser	25.340.000	29.440.000	30.025.000	585.000 *
125	✘ Ydelser vedr. forbedringsarbejder	1.317.262	1.321.000	1.318.000	-3.000
126	✘ Afskrivning på forbedringsarbejder	3.044.699	3.148.000	6.882.000	3.734.000 *
127	✘ Ydelser vedr. byggeskader m.v.	7.768.125	7.957.000	8.013.000	56.000
129.1	✘ Tab ved lejeledighed m.v.	248.166	351.000	257.000	-94.000
129.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-248.166	-351.000	-257.000	94.000
130.1	✘ Tab ved fraflytninger	773.289	460.000	645.000	185.000
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-693.854	-460.000	-645.000	-185.000
131	✘ Renteudgifter	0	0	0	0
Udgifter i alt		96.095.147	100.362.000	104.919.000	4.557.000

Konto	Indtægter	Regnskab 2024/2025	Budget 2025/2026	Nyt budget 2026/2027	Ændring
201.1	✘ Lejeindtægter fra almene boliger	78.914.892	83.955.000	86.723.000	2.768.000
201.1	✘ Lejetillæg	3.235.946	3.198.000	3.201.000	3.000
201.4	✘ Lejeindtægter fra erhvervslejemål	3.121.555	3.079.000	3.259.000	180.000
201.5	✘ Lejeindtægter fra institutioner	1.490.265	1.587.000	1.611.000	24.000
201.6	⚠ Kældre m.v.	601.211	596.000	599.000	3.000
201.7	✔ Lejeindtægter fra garager og carporte	563.160	549.000	549.000	0
201.8	✘ Særlig forhøjelse i forbedrede lejemål	6.646	7.000	7.000	0
202	✘ Renteindtægter	1.075.098	103.000	149.000	46.000
203	⚠ Andre ordinære indtægter	7.332.936	5.758.000	5.634.000	-124.000
203.6	✘ Afvikling af overskud fra tidligere år	1.535.000	1.530.000	3.187.000	1.657.000 *
206.1	✘ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	79.435	0	0	0
206	✘ Korrektion til tidligere års regnskab	73.347	0	0	0
Indtægter i alt		98.029.491	100.362.000	104.919.000	4.557.000
Årets resultat / budgetbalance		1.934.343	0	0	0

Forklaring på de stjernemarkerede konti på budgettets side 2

På budgettets side 2 er der konti, der er markeret med en stjerne og fremhævet med fed skrift. Det er konti, som nu vil blive forklaret nærmere nedenfor, da de udgør de væsentligste ændringer i budgettet i forhold til indeværende års budget.

106 Ejendomsskatter; Stigning på 278.000 kr.

De nye boligskatteregler betyder, at der i 2026 skal betale skat beregnet på grundlag af ejendomsvurdering for 2022. Vurderingen vil typisk være højere end tidligere år, og derfor indføres der et forsigtighedsprincip, hvor der automatisk trækkes 20% fra ejendomsvurderingen, inden der beregnes skat. Med de nye ejendomsvurderinger følger også væsentligt lavere satser på både ejendomsværdiskatten og den gennemsnitlige grundskyldspromille. Den endelige vurdering forventes pt først i 2028.

107 Vandafgifter; Stigning på 548.000 kr.

Det forventede forbrug, er med baggrund i de seneste 3 års forbrug, faldet med ca. 2.000 m³, men til gengæld er prisen pr. m³ steget med ca. 8 kr. pr. m³.

109 Renovation; Fald på 1.866.000 kr.

Generelt fald i renovationspriserne.
F.eks. er fast gebyr pr husstand faldet fra 3.065 kr. til 2.153 kr.

114 Renholdelse ; Stigning på 809.000 kr.

Generelle lønstigninger mm., herunder personaleomkostninger, drift af ejendomskontor og rengøring af trappeopgange mm.

119 Diverse udgifter; Stigning på 84.000 kr.

Afdelingerne i Hørsholm almene Boligselskab har overtaget 100% af udgiften til medlemskab af Boligselskabernes Landsforening.

120/124 Henlæggelser; Stigning på 585.000 kr.

Nye aktiviteter i drifts og vedligeholdelsesbudgettet samt regulering af fremmedfinansiering. Der er fortsat drifts og vedligeholdelsesopgaver der ikke er fuldt finansieret.

126 Afskrivning på forbedringsarbejder; Stigning på 3.734.000 kr.

Primært etablering af ekstra p-pladser godkendt på beboermøde 26. januar 2026 og afvikling af affaldsløsning. Se endvidere konto 203.6.

I forbindelse med budgetlægningen for 2026/27 er finansieringen af affaldsløsning overgået til udlæg af egne midler, for at spare de udgifter der er forbundet med med ekstern finansiering.

203.6 Afvikling af overskud fra tidligere år; Stigning på 1.657.000 kr.

Større afvikling af resultatkonto end tidligere, primært med henblik på at nedbringe afdelingens udlæg af egne midler. Se endviere konto 126.