



Budget 2027

Afdeling 25
Klostervangen

Din stemme er vigtig.
Mød op til afdelings-
mødet og få
indflydelse på din
boligafdeling.



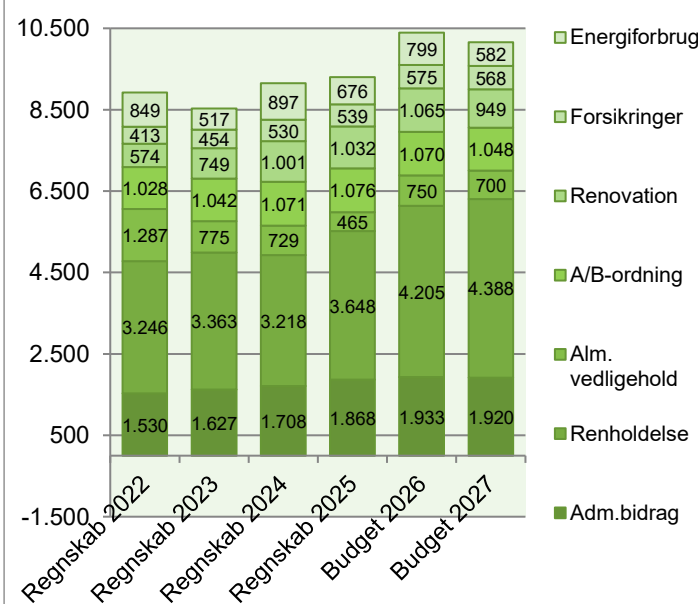
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet, men det er beboerne på afdelingsmødet, der endeligt skal godkende budgettet.

I en almen boligorganisation er der ingen der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Hvis du ønsker yderligere informationer om budgettet, kan du hente budgetspecifikationer og specifikationer til vedligeholdelsesplanen på www.aabnet.dk.

Udvalgte driftsomkostninger 2022-2027 i 1.000 kr.

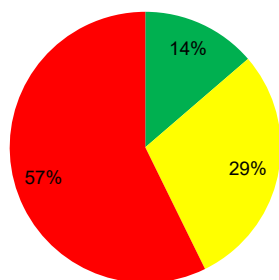


Huslejeforhøjelse 4,1%

Afdelingens udgifter

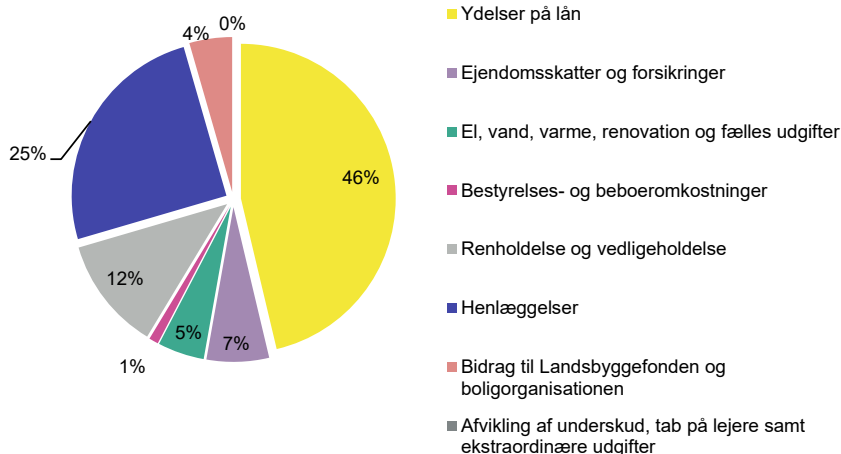
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.841.869	1.842.400	-530	1.893.623
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	18.071.769	18.100.834	-29.065	17.840.608
● Ejendomsskatter	2.235.706	2.110.097	125.609	1.959.926
● Forsikringer	567.500	574.743	-7.243	539.137
● Vandafgift	1.500	1.500	0	1.514
● Renovation	948.810	1.065.060	-116.250	1.032.190
● El og varme, fællesarealer	582.321	799.190	-216.869	675.632
● Drift af fællesvaskeri	364.640	439.603	-74.963	343.000
● Drift af selskabslokaler mv.	195.400	208.000	-12.600	194.405
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	181.100	144.681	36.419	144.447
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	219.500	274.500	-55.000	112.631
● Køb og salg edb-udstyr	20.000	30.000	-10.000	13.076
● Renholdelse	4.388.175	4.205.458	182.717	3.647.587
● Almindelig vedligeholdelse	700.000	750.000	-50.000	465.315
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	9.661.000	7.535.000	2.126.000	7.137.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	1.048.320	1.070.020	-21.700	1.076.489
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	75.000	75.000	0	9.233.001
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.919.959	1.932.899	-12.940	1.868.257
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	261.528
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	1.554.461
Samlede udgifter	43.022.569	41.158.985	1.863.585	49.993.828

Beboernes indflydelse



- Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)
- Her har du begrænset indflydelse
- Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ydelser på forbedringsarbejder falder som følge af bortfaldne lån. Modsvares af tilsvarende fald i indtægterne.

Ejendomsskatterne indfases med 3,5% indtil vi har nået max beløbet for ejendomsskat.

Kredsløb har generelt nedsat prisen for håndtering af renovation.

Den af regeringen besluttede nedsættelse af elafgiften i 2026 og 2027 giver pæne besparelser på udgiften til el og vaskeri.

Stigning i renholdelse kommer fra øgede personaleomkostninger samt stor stigning i udgifter til skadedyrsbekæmpelse

Almindelig vedligeholdelse er nedsat da flere udgifter tages fra de opsparede midler

Almindelige indeksering af henlæggelse til planlagt vedligehold på 3% samt yderligere henlæggelser for at imødegå fremtidig forbrug på drift og vedligeholdelse. Udgifter til fælleskontoen til indvendig vedligeholdelse er nedsat.

Stigning i husleje erhverv m.v. skyldes stigning i ekstern garageleje

Fald i renteindtægter skyldes blandt andet, at renten er nedsat fra 2,5% til 2,0%

Fald i øvrige indtægter vedrører nedgang i driftsstøtte

Stigningen i afvikling af overskud skyldes, at der er indtægtsført ekstra 1.000.000 kr. af årets overskuddet fra 2025.

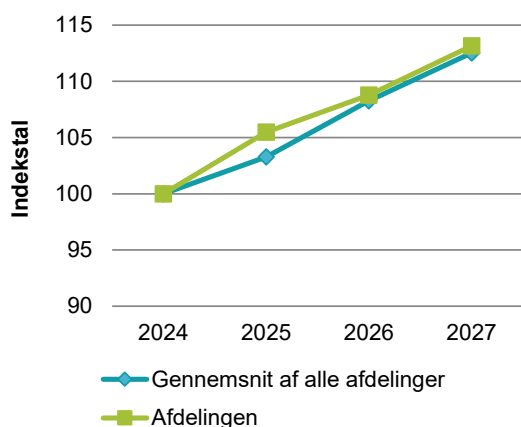
Beløbet henlægges til drift og vedligeholdelse for at imødegå fremtidig forbrug

Afdelingens indtægter

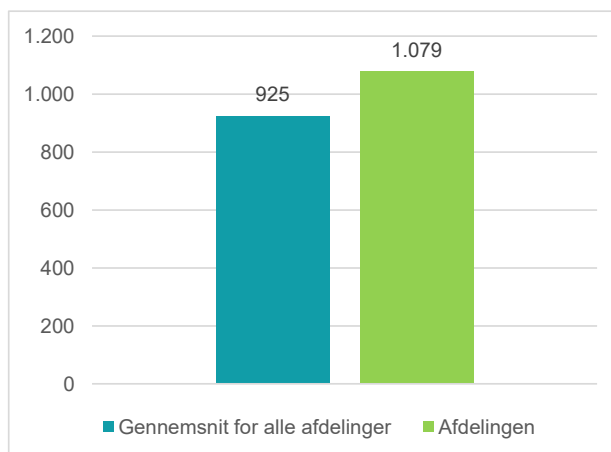
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	33.207.708	33.229.112	-21.404	32.221.788
Husleje, erhverv, institutioner mv.	729.216	657.192	72.024	664.085
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	1.158.926	1.202.721	-43.795	1.282.665
Drift af fællesvaskeri	267.000	280.000	-13.000	266.973
Drift af fælleslokaler	145.463	159.404	-13.941	163.443
Renter (2,0% for budget 2027)	413.500	490.711	-77.211	1.081.245
Øvrige indtægter	4.388.191	4.675.694	-287.503	13.856.576
Afvikling af overskud	1.343.531	464.150	879.381	457.054
Samlede indtægter	41.653.535	41.158.985	494.550	49.993.828
Nødvendig huslejeforhøjelse	1.369.035			

Huslejudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	43 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	300 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

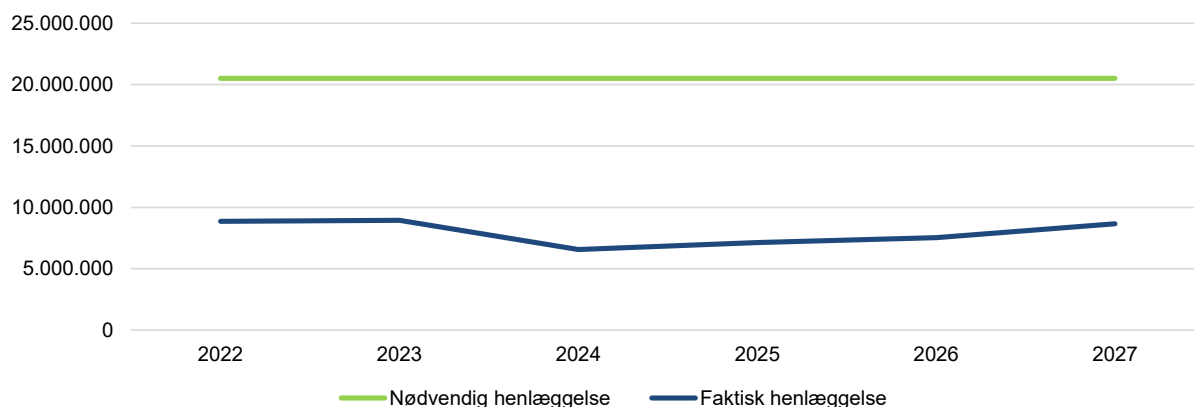
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	62	5.481 kr.	5.706 kr.	225 kr.
2 - rums bolig	75	6.567 kr.	6.836 kr.	269 kr.
3 - rums bolig	84	7.248 kr.	7.545 kr.	297 kr.
4 - rums bolig	94	8.065 kr.	8.396 kr.	331 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.

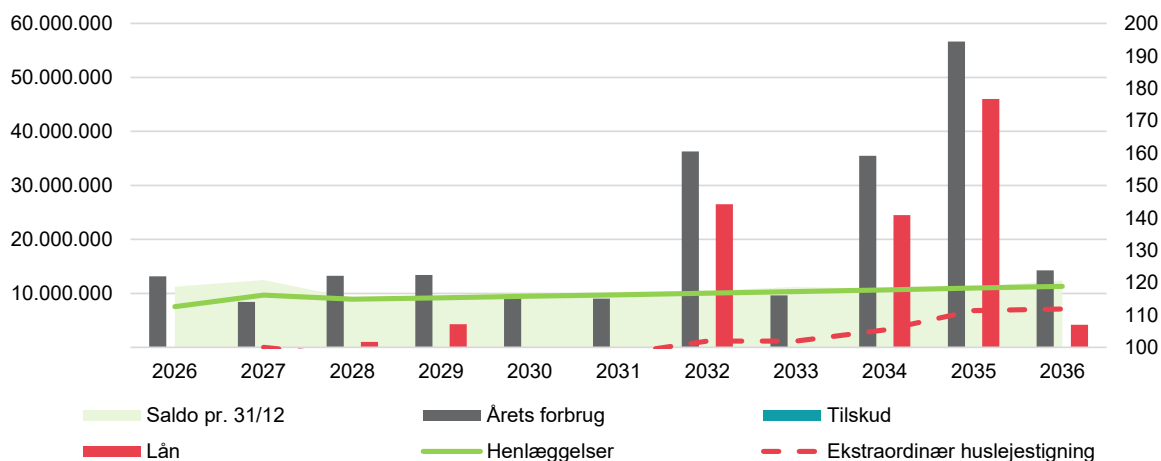
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 20.508.354 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 8.661.000 kr.

Nedenfor kan du se udviklingen i afdelingens henlæggelser over de senere år.



Over de næste ti år forventes henlæggelser, lån og vedligeholdelsesopgaver at udvikle sig således:



Fremtidssikring afdeling 25

På denne side kan man se om afdelingen henlægger tilstrækkeligt til fremtidens vedligeholdelse. Afdelingens vedligeholdelsesopgaver fremgår af afdelingens DV-skema og i henhold til den gældende lovgivning, skal en almen boligafdeling henlægge tilstrækkeligt over en 30 årig periode.

Afdelingen har et stort efterslæb, som det fremgår af den øverste graf, så henlæggelsen skal hen over de næste åringer stige, så lånebehovet fjernes eller forminskes.

I grafen ovenover kan man se at der er et lånebehov allerede fra 2028 og frem hvor der er forventet renovering af blandt andet brugsvandsinstallationerne samt renovering af garageanlægget i Samsøgade. Dette vil give en meget stor huslejestigning over flere år. Ovenstående kan ses ud af drifts- og vedligeholdelsesskemaet for 30 år.

Afdelingens vedligeholdelsesplan, oversigt 10 år

Godkendt forrige år

Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2027

Tekst (alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Terræn												
1.1 Belægning	1.103	202	53	55	56	58	60	61	63	65	67	
1.2 Parkering og garager	77	79	82	84	87	89	92	95	23.974	100	103	
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	25			2.479								
1.4 Forsyningsledninger i terræn												
1.5 Udvendig belysning	184	57	58	60	62	64	66	68	70	72	74	
1.6 Affaldshåndtering	150	2	2	2	2	2	2	2	579	3	3	
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	3	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	
1.8 Legeplads	54	25	26	27	28	29	29	30	31	32	33	
1.9 Skure og hegn												
1.10 Beplantning	50	102	53	55	56	58	60	61	63	65	67	
Bygning, klimaskærm												
2.1 Fundament og lyskasser		2	2	3	3	3	3	3	880	3	3	
2.2 Facade	155	75	16	16	165	17	488	18	19	20	20	
2.3 Tag og kviste	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
2.4 Tagrender og nedløb					25			27			30	
2.5 Altaner og altangange	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	81	
2.6 Udvendige trapper og ramper		2	2	2	8	2	2	9	2	3	9	
2.7 Døre	90	272	95	98	101	104	107	111	114	117	121	
2.8 Vinduer	3.282	489	504	519	534	550	567	584	601	1.713	1.765	
2.9 Porte	58	60	695	64	66	68	70	72	74	76	79	
Bygning, bolig indvendig												
3.1 Gulve, væg og loft	1.975	2.038	2.071	2.450	2.197	2.263	2.331	2.401	2.473	2.547	3.013	
3.2 Sanitet	107	111	114	117	121	125	128	132	136	140	144	
3.3 Komfur og emhætte	75	77	80	82	84	87	90	92	95	98	101	
3.4 Køl/frys	242	250	257	265	273	281	289	298	307	316	326	
3.5 Øvrige hvidevarer												
3.6 Inventar	1.917	1.805	1.859	1.915	1.972	2.031	2.092	2.155	2.220	2.286	2.355	
Bygning, fælles indvendig												
4.1 Trappeopgange	50	52	53	55	56	58	60	61	63	65	2.474	
4.2 Elevatorer	350	360	371	382	394	406	418	430	443	457	470	
4.3 Postkasser	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13	
4.4 Fælleshus og -faciliteter	338	23	24	24	25	26	27	27	28	2.266	30	
4.5 Kælderrum og -gange	17	17	69	2.002	19	20	20	21	21	22	23	
Bygning, tekniske anlæg/installationer												
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	27	28	29	30	31	32	33	33	34	36	37	
5.2 Belysningsanlæg	63	65	67	69	71	74	76	78	80	83	85	
5.3 Elinstallationer	119	123	127	130	134	138	142	147	151	156	160	
5.4 Vandinstallationer	293	95	994	101	104	107	26.662	114	117	121	124	
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	485	75	884	311	82	239	95	89	92	43.422	97	
5.6 Fællesvaskeri	149	153	158	162	167	172	178	183	642	194	200	
5.7 Ventilationsanlæg	916	944	972	1.001	1.325	1.062	1.094	1.127	1.161	1.195	1.231	
5.8 Brandanlæg og -alarmer	181	186	191	197	203	209	215	222	229	235	242	
5.9 Porttelefon og låsesystem	220	225	2.914	164	169	174	179	184	190	196	202	
5.10 Solceller	10	10	11	11	11	12	12	187	13	13	13	
5.11 IT, video og netværk	128	132	136	140	218	149	284	158	163	168	173	
Materiel												
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	178	183	188	194	200	206	212	218	225	232	239	
Årets forbrug	13.170	8.427	13.269	13.381	9.168	9.035	36.308	9.629	35.487	56.653	14.254	
Henlæggelser	7.535	8.661	8.921	9.189	9.464	9.748	10.041	10.342	10.652	10.972	11.301	
Kreditforeningslån			1.000	4.300			26.500		24.500	46.000	4.200	
Ekstraordinære henlæggelser		1.000										
Saldo pr. 31/12	16.869	11.234	12.468	9.120	9.227	9.523	10.236	10.469	11.182	10.846	11.165	12.411

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan kan findes på www.aabnet.dk.

Skemaet findes under punktet "Dokumenter i boligafdelingen" og indeholder oplysninger for de kommende 30 år.