



# Budget 2027

## Afdeling 32 Abildhaven

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



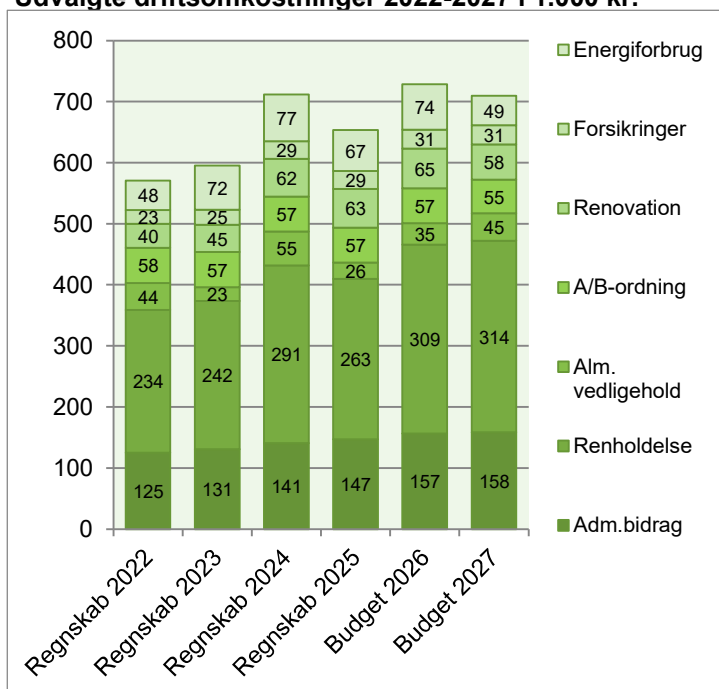
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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](http://www.aabnet.dk).

Udvalgte driftsomkostninger 2022-2027 i 1.000 kr.

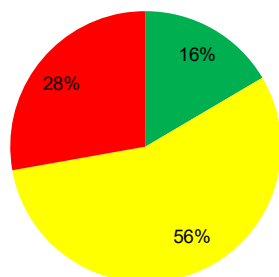


Huslejeforhøjelse 4,1%

# Afdelingens udgifter

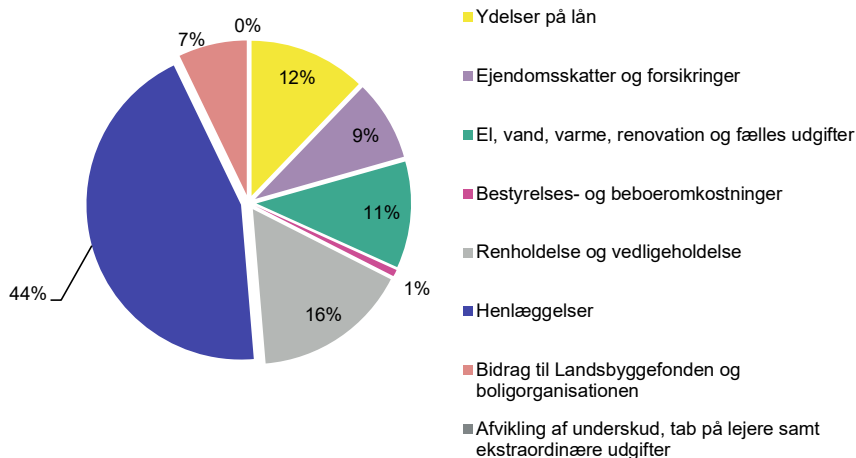
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	216.262	216.483	-221	216.700
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	53.547	58.128	-4.581	63.734
● Ejendomsskatter	155.372	144.568	10.804	133.987
● Forsikringer	31.000	31.400	-400	29.399
● Vandafgift	140.000	111.000	29.000	136.979
● Renovation	58.000	65.000	-7.000	63.335
● El og varme, fællesarealer	48.666	74.434	-25.768	67.450
● Drift af fællesvaskeri	0	5.000	-5.000	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	9.000	10.900	-1.900	5.809
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	6.000	6.000	0	3.948
● Køb og salg edb-udstyr	500	500	0	0
● Renholdelse	313.600	309.250	4.350	262.953
● Almindelig vedligeholdelse	45.000	35.000	10.000	26.497
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	919.000	912.000	7.000	941.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	55.040	56.940	-1.900	57.138
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	2.500	2.500	0	2.500
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	158.480	156.610	1.870	146.901
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	33.561
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabs overskud/underskud	0	0	0	57.029
<b>Samlede udgifter</b>	<b>2.211.967</b>	<b>2.195.713</b>	<b>16.254</b>	<b>2.248.918</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ejendomsskatten er fremskrevet med standard 3,5%

Vandforbruget i afdelingen er steget med 12,5% på et år! Samtidig er prisen på vand steget, så giver stor budgetstigning. Der er indført den såkaldte "emballageafgift", hvilket giver en besparelse på udgiften til renovation.

I 2026 og 2027, har folketinget besluttet at fjerne elafgiften, hvilket giver en besparelse på udgiften til fælles el.

Stigning i udgift til renholdelse, skyldes den almindelige lønudvikling, vi budgetterer med samme serviceniveau som 2026.

På baggrund af repræsentantskabets beslutning om at AAB skal være sprøjtefrit, skal vi fremover ukrudtsbehandle med hedvand, hvilket giver en stigning i udgiften til almindelig vedligeholdelse.

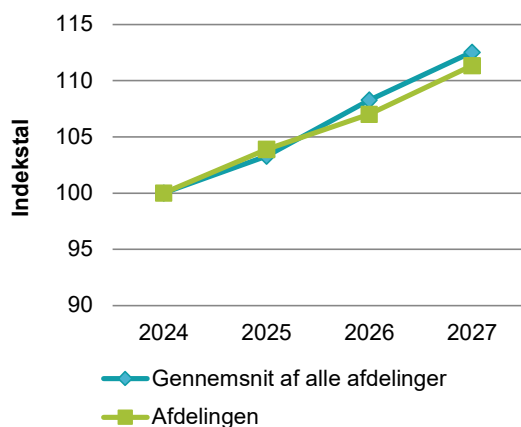
60% af årets huslejestigning kommer af fald i renteindtægt og indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud. Disse

## Afdelingens indtægter

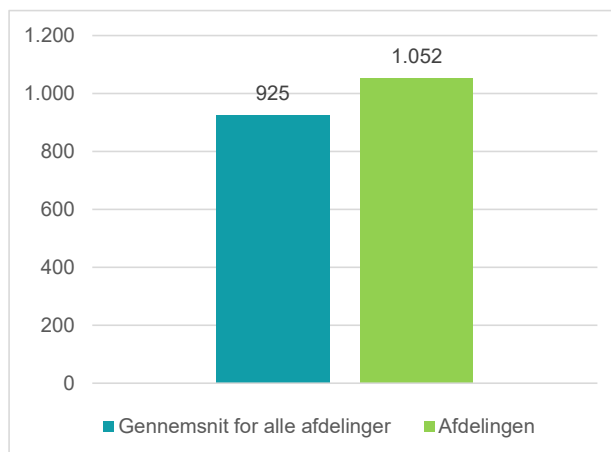
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	1.900.560	1.901.291	-731	1.845.936
Husleje, erhverv, institutioner mv.	24.708	24.012	696	24.012
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	53.547	58.128	-4.581	62.424
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	500	750	-250	500
Renter (2,0% for budget 2027)	83.700	101.000	-17.300	134.088
Øvrige indtægter	0	0	0	794
Afvikling af overskud	71.859	110.532	-38.673	181.163
<b>Samlede indtægter</b>	<b>2.134.874</b>	<b>2.195.713</b>	<b>-60.839</b>	<b>2.248.918</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	77.093			

### Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



### Huslejeniveau pr. m<sup>2</sup> i 2027



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	41 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	268 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

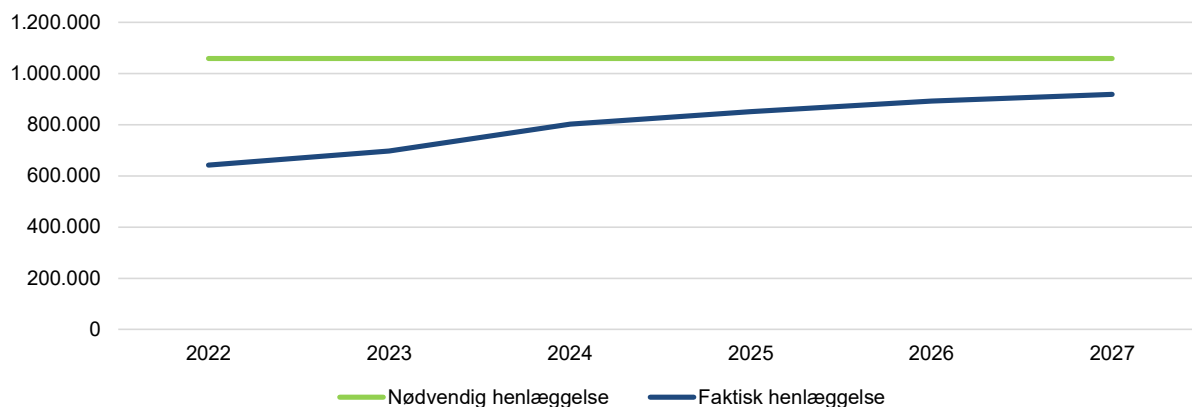
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	62	5.224 kr.	5.438 kr.	214 kr.
3 - rums bolig	80	6.686 kr.	6.960 kr.	274 kr.
4 - rums bolig	88	7.508 kr.	7.816 kr.	308 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

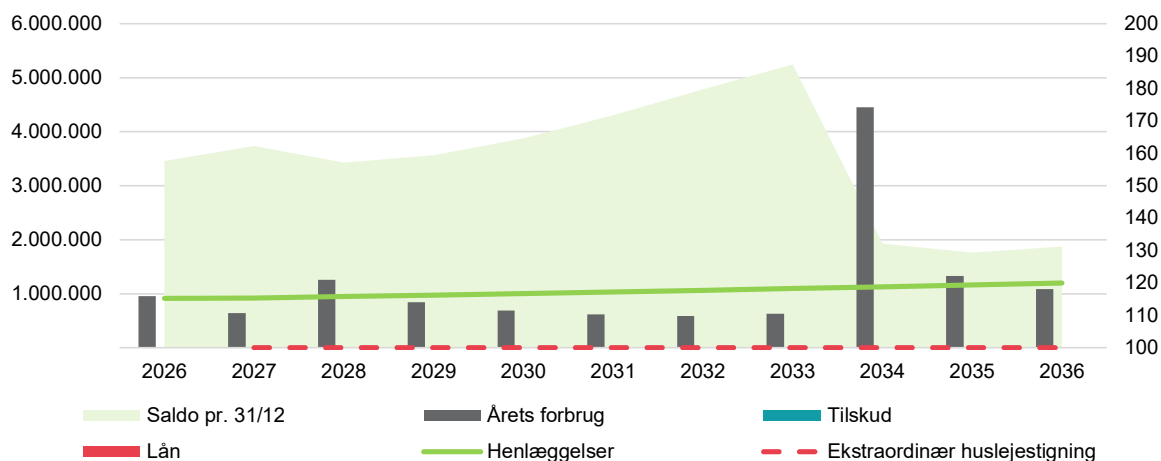
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.059.565 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 919.000 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 32

Som det kan ses af ovenstående, ligger afdelingens niveau for henlæggelse til planlagte arbejder, væsentligt under det nødvendige for at kunne gennemføre de på sigt planlagte arbejder.

Det er vigtigt at vi får fundet en fælles løsning på denne problematik, så vi kommer i det kommende år til at se problemet i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, så vi undgår store låneoptag (første gang i 2034) med meget store huslejestigninger til følge.

## 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
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning									310		
1.2 Parkering og garager	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	3	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering				39							
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		4	4	97	4	5	5	5	5	5	5
1.8 Legeplads	77	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7
1.9 Skure og hegn	4	4	4	4	4	4	4	4	156	5	5
1.10 Beplantning	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser									62		
2.2 Facade		5	5	5	6	6	6	6	705	7	7
2.3 Tag og kviste	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7
2.4 Tagrender og nedløb		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
2.5 Altaner og altangange		5	5	5	6	6	6	-4	1.368	7	-4
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre		5	5	5	6	6	6	43	6	7	7
2.8 Vinduer	341	15	16	16	17	17	18	18	19	20	464
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	212	178	184	189	212	201	207	213	219	246	233
3.2 Sanitet	11	12	12	13	13	13	14	14	15	15	15
3.3 Komfur og emhætte	14	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25
3.4 Køl/frys	10	18	18	19	19	20	20	21	22	22	23
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	74	79	81	83	86	88	91	94	88	91	94
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange	8	12	12	13	13	14	14	14	15	623	16
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser									73		
4.4 Fælleshus og -faciliteter	54	3	3	145	3	3	3	3	3	76	3
4.5 Kælderrum og -gange	5	3	3	3	3	3	3	3	480	4	4
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	5	9	9	9	10	10	10	10	646	11	11
5.2 Belysningsanlæg	4	135	2	2	2	2	2	2	2	3	3
5.3 Elinstallationer	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16	16
5.4 Vandinstallationer	17	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	2	2	605	2	117	46	2	2	2	2	2
5.6 Fællesvaskeri	23	26	26	27	28	29	30	31	31	32	33
5.7 Ventilationsanlæg											
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem			133						73		
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	2	2	2	32	2	3	3	3	3	3	3
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	60	50	51	53	54	56	58	59	61	63	65
<b>Årets forbrug</b>	<b>951</b>	<b>638</b>	<b>1.256</b>	<b>840</b>	<b>684</b>	<b>613</b>	<b>585</b>	<b>630</b>	<b>4.453</b>	<b>1.331</b>	<b>1.083</b>
Henlæggelser	892	919	946	975	1.004	1.034	1.065	1.097	1.130	1.164	1.199
Kreditforeningslån											
Ekstraordinære henlæggelser	20										
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>3.494</b>	<b>3.455</b>	<b>3.736</b>	<b>3.426</b>	<b>3.561</b>	<b>3.881</b>	<b>4.302</b>	<b>4.782</b>	<b>5.249</b>	<b>1.926</b>	<b>1.758</b>

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan kan findes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

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