



# Budget 2025

Afdeling 1  
Villabyen Skovbakken

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



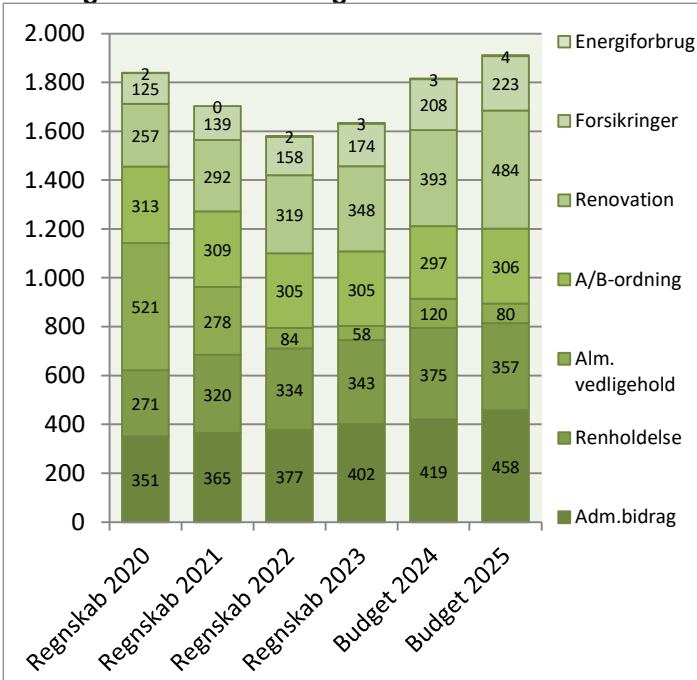
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

Såfremt der ønskes yderligere informationer om budgettet, kan budgetspecifikationer samt specifikationer til DV-skemaet hentes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

Udvalgte driftsomkostninger 2020-2025 i 1.000 kr.

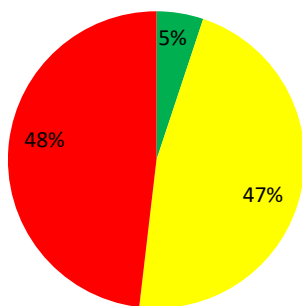


Huslejeforhøjelse 8,7%

## Afdelingens udgifter

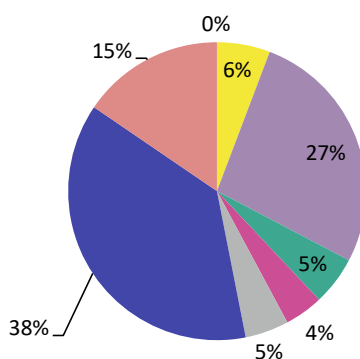
Udgifter	Budget 2025	Budget 2024	Ændring	Regnskab 2023
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	27.338	27.338	0	27.338
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	504.451	514.202	-9.751	523.786
● Ejendomsskatter	2.250.284	2.163.050	87.234	2.258.221
● Forsikringer	222.750	208.090	14.660	174.132
● Vandafgift	0	0	0	632
● Renovation	484.000	392.900	91.100	348.133
● El og varme, fællesarealer	3.600	3.074	526	3.216
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	353.400	29.400	324.000	25.171
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	33.000	41.700	-8.700	22.265
● Køb og salg edb-udstyr	0	3.000	-3.000	0
● Renholdelse	356.917	375.388	-18.471	343.307
● Almindelig vedligeholdelse	80.000	120.000	-40.000	58.045
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.134.000	3.004.000	130.000	2.635.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	305.880	297.200	8.680	305.379
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	20.000	15.000	5.000	15.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	965.370	935.045	30.325	886.337
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	457.983	419.286	38.697	401.595
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	450.473
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet overskud/underskud	0	0	0	311.605
<b>Samlede udgifter</b>	<b>9.198.973</b>	<b>8.548.673</b>	<b>650.300</b>	<b>8.789.635</b>

### Beboernes indflydelse



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

### Omkostningernes fordeling



- Ydelser på lån
- Ejendomsskatter og forsikringer
- El, vand, varme, renovation og fælles udgifter
- Bestyrelses- og beboeromkostninger
- Renholdelse og vedligeholdelse
- Henlæggelser
- Bidrag til Landsbyggefonden og boligorganisationen
- Afvikling af underskud, tab på lejere samt ekstraordinære udgifter

### Bemærkninger til de budgetterede udgifter

Vi har fået nye foreløbige ejendomsvurderinger. Indtil afdelingen har nået deres maksimum for grundskyld, vil de få en stigning på 3,5% af maksimum tillagt den faktiske opkrævning fra året før.

Udgifter til renovation er steget med ca. 40% fra 2023 til 2024. Vi har tillagt den faktiske udgift for 2024 10% for at imødegå en yderligere stigning fra Kredsløb. Stigningen skyldes at vi skal sortere mere.

Vi skal i udbud med forsikringerne i 2024, men da vi ikke kender resultatet af dette, er der indarbejdet en stigning på 10% i 2025 i forhold til faktisk 2024.

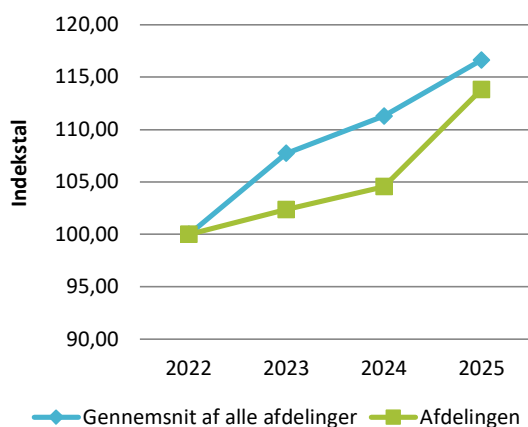
Administrationsbidrag stiger med 10,2%. De 3,7% skyldes, at der er flyttet 3 serviceassistenter fra driften til administrationen. Resten skyldes højere udgifter til lønninger, IT-udgifter samt forrentning

## Afdelingens indtægter

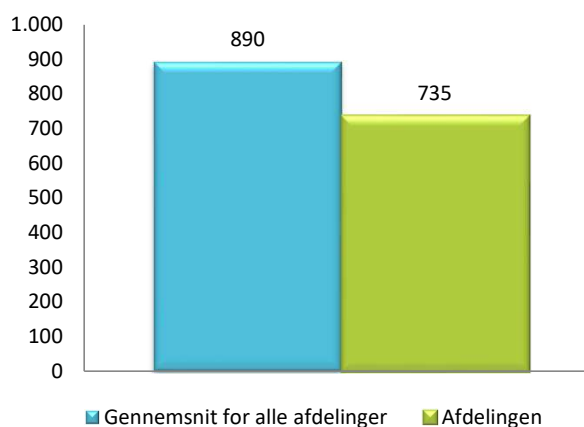
	Budget 2025	Budget 2024	Ændring	Regnskab 2023
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	7.296.408	7.284.851	11.557	7.133.680
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	665.433	689.253	-23.820	703.203
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2025)	268.200	285.000	-16.800	703.597
Øvrige indtægter	0	0	0	8.327
Afvikling af overskud	335.512	289.569	45.943	240.828
<b>Samlede indtægter</b>	<b>8.565.554</b>	<b>8.548.673</b>	<b>16.880</b>	<b>8.789.635</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>	<b>633.419</b>			

### Huslejeudviklingen

Basisår 2022 = indeks 100



### Huslejeniveau pr. m2 i 2025



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år 59 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 523 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	73	4.651 kr.	5.056 kr.	405 kr.
3 - rums bolig	107	6.007 kr.	6.530 kr.	523 kr.
4 - rums bolig	107	5.859 kr.	6.369 kr.	510 kr.
5 - rums bolig	142	8.246 kr.	8.963 kr.	717 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 DV-skema, oversigt

Tekst (alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	Godkendt forrige år		Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025								
	2.024	2.025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning	47	48	49	532	52	54	56	57	59	61	63
1.2 Parkering og garager	127	130	134	138	143	147	151	156	160	165	170
1.3 Kloakledninger, brønde og riste				3.968							
1.4 Forsyningsledninger i terræn				1.100							
1.5 Udvendig belysning	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
1.6 Affaldshåndtering		300									
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	14	14	15	15	15	16	16	17	17	18	18
1.10 Beplantning	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	8	8	8	8	9	2.791	9	10	10	10	10
2.3 Tag og kviste	35	37	38	39	40	41	1.427	44	45	46	48
2.4 Tagrender og nedløb	36	37	38				561			47	48
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35	36
2.7 Døre	40	41	42	44	66	68	70	72	74	76	79
2.8 Vinduer	23	23	24	25	96	26	2.446	28	29	111	30
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	501	546	563	580	597	615	634	653	672	692	713
3.2 Sanitet	47	48	50	51	53	54	56	58	59	61	63
3.3 Komfur og emhætte	32	33	34	35	36	37	38	39	40	42	43
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	508	523	539	555	572	589	607	625	644	663	683
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange		12	13	13	14	14	14	15	15	16	16
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8
4.4 Fælleshus og fællesfaciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange	12	36	37	38	39	41	42	43	44	46	47
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	793	817	842	867	893	920	947	976	1.005	1.035	1.066
5.2 Belysningsanlæg	8	8	9	9	9	10	10	10	10	11	11
5.3 Elinstallationer	8	8	8	9	12	9	10	10	10	10	11
5.4 Vandinstallationer	373	384	395	407	458	432	445	458	472	486	501
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	11	11	11	12	57	12	13	13	101	14	14
5.6 Fælles vaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	12	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	42	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78
<b>Årets forbrug</b>	<b>2.742</b>	<b>3.208</b>	<b>2.995</b>	<b>8.594</b>	<b>3.315</b>	<b>6.035</b>	<b>7.716</b>	<b>3.451</b>	<b>3.643</b>	<b>3.790</b>	<b>3.820</b>
Henlæggelser	3.004	3.134	3.228	3.325	3.425	3.527	3.633	3.742	3.855	3.970	4.089
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>10.608</b>	<b>10.870</b>	<b>10.796</b>	<b>11.028</b>	<b>5.759</b>	<b>5.869</b>	<b>3.561</b>	<b>4.477</b>	<b>4.768</b>	<b>5.161</b>	<b>5.431</b>

Specifikationer til dette DV-skema 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.