

Budget 2027

Afdeling 74 Nørreport

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



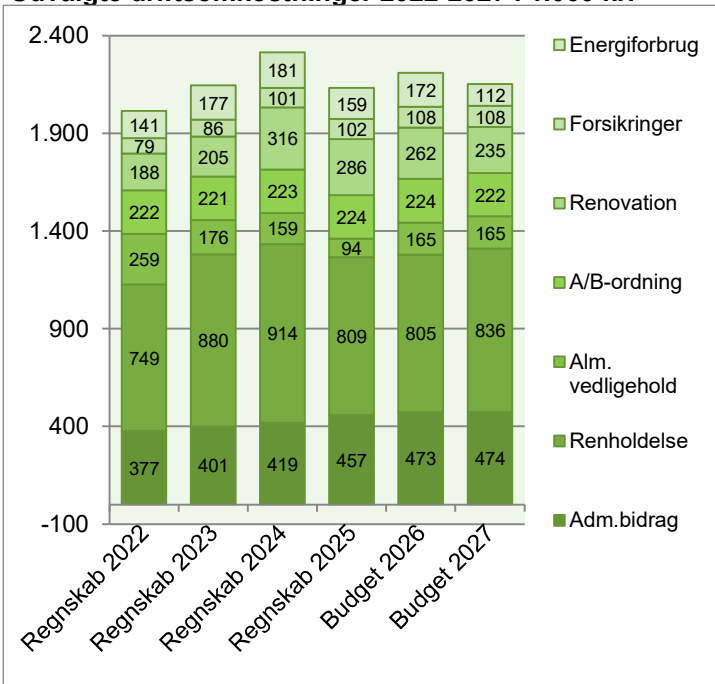
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

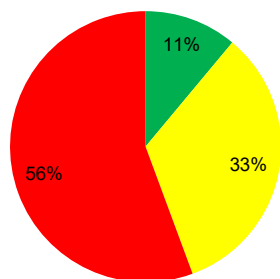


Huslejeforhøjelse 7,5%

Afdelingens udgifter

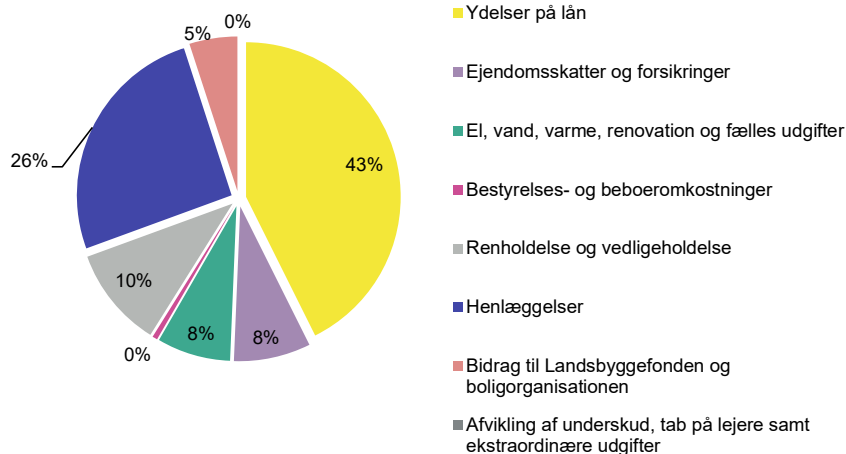
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.649.867	2.649.867	0	2.649.868
Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.394.165	941.767	452.398	496.205
Ejendomsskatter	652.489	622.709	29.780	593.545
Forsikringer	107.700	107.500	200	102.315
Vandafgift	357.000	348.700	8.300	355.980
Renovation	235.130	261.500	-26.370	286.287
El og varme, fællesarealer	112.000	172.400	-60.400	158.734
Drift af fællesvaskeri	26.600	26.850	-250	18.407
Drift af selskabslokaler mv.	1.500	1.500	0	0
Kontingent BL, telefon og andre udgifter	33.770	33.170	600	32.121
Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	17.360	17.000	360	17.744
Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
Renholdelse	835.841	805.480	30.361	808.966
Almindelig vedligeholdelse	165.000	165.000	0	93.782
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.178.000	2.114.667	63.333	2.255.000
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	221.790	224.090	-2.300	224.290
Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	25.000	25.000	0	25.000
Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	474.099	472.589	1.510	457.001
Tab på lejere	0	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	0	0	0	95.274
Afvikling af underskud	0	0	0	0
Regnskabs overskud/underskud	0	0	0	179.911
Samlede udgifter	9.487.311	8.989.789	497.522	8.850.431

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

I forbindelse med udskiftning af tag og vinduer skal der optages et kreditforeningslån på 15.300.000 kroner. Ydelsen på dette lån er p.t. på 910.000 kr. Ca ½-delen af denne ydelse er med i budgettet for 2026, resten kommer her i 2027.

Ejendomsskatterne indføres 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.

Stigning i renholdelse kommer fra øgede personaleomkostninger.

Almindelige indeksering af henlæggelse til planlagt vedligehold på 3%

Nedgang i indtægten på lejefinansieret råderets skyldes lån, som er udgået. Udgifterne er ligeledes bortfaldet.

Fald i renteindtægter skyldes blandt andet, at renten er nedsat fra 2,5% til 2,0% samt stort forbrug i 2026/2027.

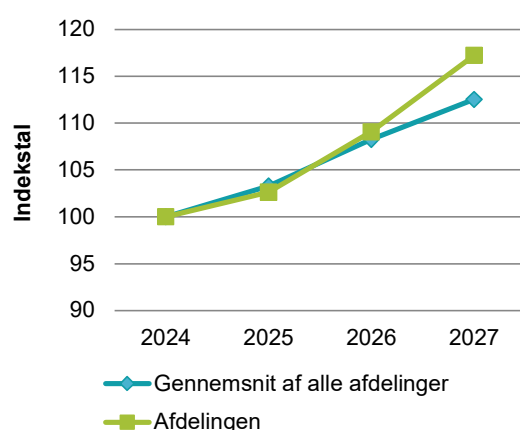
Faldet i afvikling af overskuddet skyldes, at afdelingen kom ud med et underskud i 2024, så det er kun overskuddet fra 2025 som fordeles over de næste 3 år.

Afdelingens indtægter

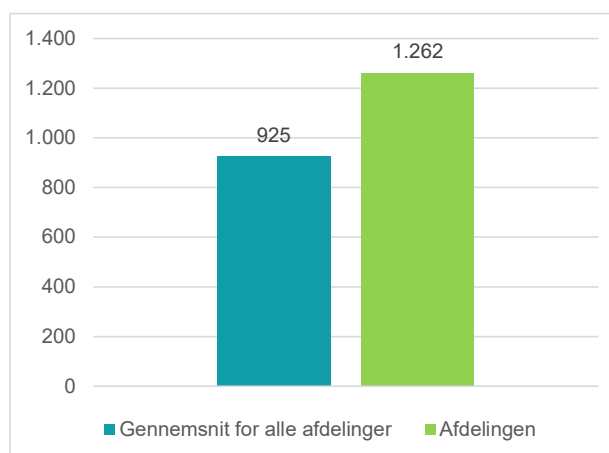
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	8.321.412	8.322.490	-1.078	7.830.492
Husleje, erhverv, institutioner mv.	31.101	29.886	1.215	29.711
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	204.385	214.116	-9.731	226.864
Drift af fællesvaskeri	83.500	75.000	8.500	83.411
Drift af fælleslokaler	0	0	0	1.200
Renter (2,0% for budget 2027)	163.900	238.183	-74.283	390.061
Øvrige indtægter	0	0	0	5.481
Afvikling af overskud	59.970	110.114	-50.144	283.211
Samlede indtægter	8.864.268	8.989.789	-125.521	8.850.431
Nødvendig huslejeforhøjelse	623.043			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 88 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 530 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

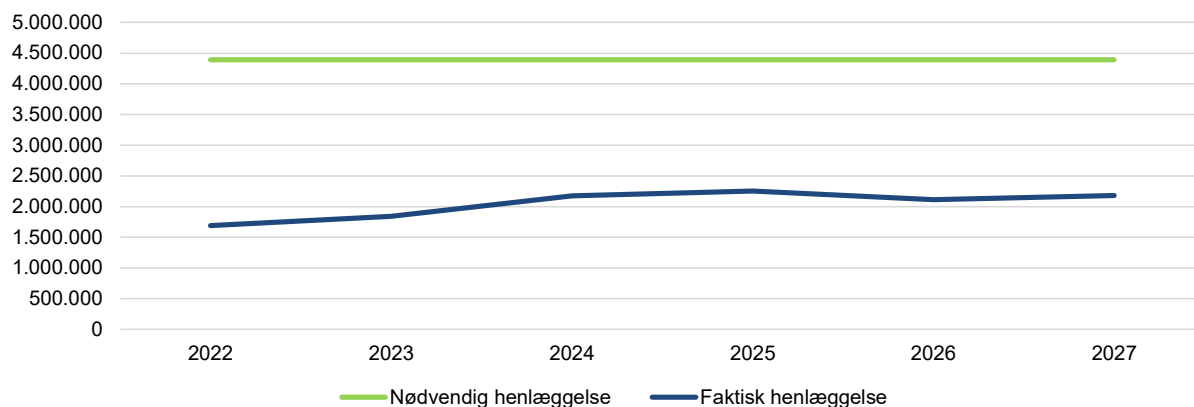
	m²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	54	5.327 kr.	5.727 kr.	400 kr.
2 - rums bolig	68	6.654 kr.	7.153 kr.	499 kr.
3 - rums bolig	78	7.634 kr.	8.207 kr.	573 kr.
4 - rums bolig	114	11.070 kr.	11.900 kr.	830 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

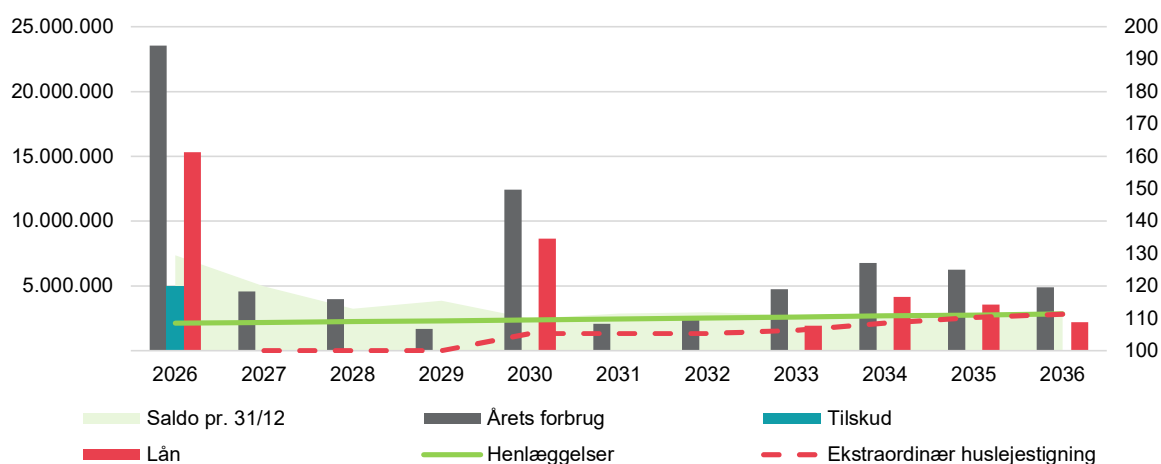
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.393.363 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 2.178.000 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 74

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. Der kommer et forslag vedrørende fremtidssikring, hvor dette vil blive gennemgået.

I grafen ovenover kan man se at der er et lånebehov allerede fra 2026 og frem hvor der er forventes udskiftning af blandt andet vinduer og terrasse- og altandøre i 2030.

I dette budget er råderetten indarbejdet med 8 køkkener og 1 bad i perioden 2027-2030 og med 4,9 køkkener og 3,3 fra 2031 og frem. Begge dele er indsat med afdelingens andel på 40%.

Der kommer et forslag på afdelingsmødet hvor der skal tages stilling til genindførelsen af råderetten.

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		14	14	14	15	15	16	1.972	17	17	18
1.2 Parkering og garager								617			
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	14	14	938	15	16	16	17	17	18	18	
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning					11	12	12	12	13	13	13
1.6 Affaldshåndtering	2	2	2	2	2	2	2	2	153	2	2
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	34	4	5	5	5	89	5	5	5	6	6
1.8 Legeplads	10	10	11	11	251	12	12	12	13	13	14
1.9 Skure og hegn	20			22			24			26	
1.10 Beplantning	30	50	52	53	55	56	58	60	61	63	65
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser									333		
2.2 Facade	673	17	909	18	19	19	20	20	21	22	1.152
2.3 Tag og kviste	18.288	3.015	28	29	30	31	31	32	33	34	35
2.4 Tagrender og nedløb	881		96					111			
2.5 Altaner og altangange	307	7	7	7	7	8	142	8	8	9	9
2.6 Udvendige trapper og ramper	342	6	173	6	184	7	195	29	1.908	7	219
2.7 Døre	9	9	204	10	2.196	10	11	11	11	2.455	259
2.8 Vinduer	2.024	31	32	33	8.209	35	36	37	38	39	40
2.9 Porte			84						91		107
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	189	283	298	313	329	549	565	582	600	618	636
3.2 Sanitet	117	43	45	145	68	71	73	75	192	79	82
3.3 Komfur og emhætte	52	53	55	56	58	60	62	63	65	67	69
3.4 Køl/frys	52	53	55	56	58	60	62	64	65	67	69
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	24	530	540	550	560	367	378	389	401	413	425
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	8	8	8	9	9	9	9	10	10	1.895	11
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	3	3	3	3	3	3	282	3	3	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter		29			9	305		10			11
4.5 Kælderrum og -gange	8	8	8	8	9	9	9	9	2.227	10	10
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	111	32	33	34	35	36	37	140	40	41	42
5.2 Belysningsanlæg	8	8	8	9	9	9	9	10	10	10	11
5.3 Elinstallationer	78	46	48	49	51	52	54	55	57	59	60
5.4 Vandinstallationer	75	19	20	20	21	22	22	23	24	24	25
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	25	26	26	27	28	29	38	31	141	33	353
5.6 Fællesvaskeri	15	104	16	16	17	17	18	19	19	20	20
5.7 Ventilationsanlæg	10	10	134	11	11	11	12	155	12	13	13
5.8 Brandanlæg og -alarmer	3	5	4	4	4	4	4	5	5	5	5
5.9 Porttelefon og låsesystem	18	18	19	20	20	21	21	22	23	23	965
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	19	19	20	20	21	22	61	23	24	24	25
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	94	96	99	102	105	108	112	115	118	122	126
Årets forbrug	23.541	4.574	3.992	1.678	12.424	2.074	2.409	4.749	6.760	6.251	4.901
Henlæggelser	2.115	2.178	2.243	2.311	2.380	2.451	2.525	2.601	2.679	2.759	2.842
LBF Fællesmidler	5.000										
Kreditforeningslån	15.300				8.653			1.927	4.168	3.555	2.203
Saldo pr. 31/12	8.501	7.375	4.979	3.231	3.863	2.472	2.849	2.965	2.744	2.831	3.038

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.