



# Budget 2025

Afdeling 25  
Klostervangen

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



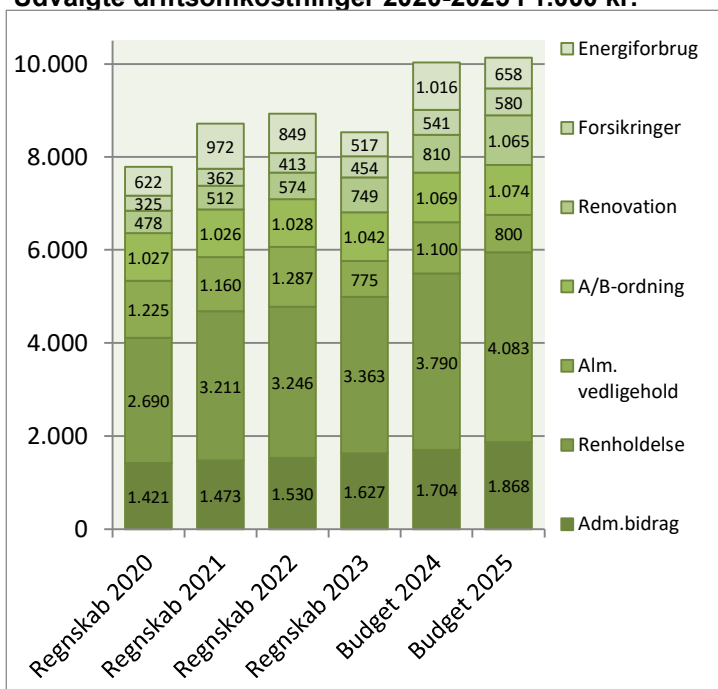
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

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.

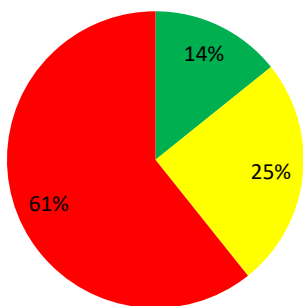


Huslejeforhøjelse 5,6%

## Afdelingens udgifter

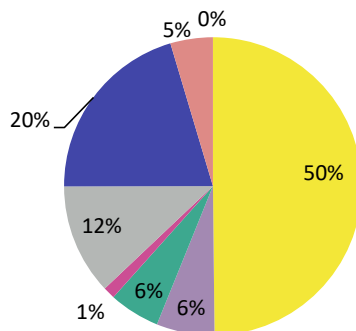
Udgifter	Budget 2025	Budget 2024	Ændring	Regnskab 2023
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.044.999	2.045.865	-866	2.048.497
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	18.165.631	18.078.826	86.805	10.567.045
● Ejendomsskatter	1.982.056	1.836.119	145.937	1.786.108
● Forsikringer	580.159	541.122	39.037	453.896
● Vandafgift	1.500	1.500	0	812
● Renovation	1.065.060	810.237	254.823	749.432
● El og varme, fællesarealer	657.796	1.016.140	-358.344	517.214
● Drift af fællesvaskeri	342.810	450.577	-107.767	290.993
● Drift af selskabslokaler mv.	165.113	193.200	-28.087	100.149
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	132.600	166.300	-33.700	95.855
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	364.500	384.800	-20.300	123.310
● Køb og salg edb-udstyr	30.000	30.000	0	3.977
● Renholdelse	4.082.873	3.789.702	293.171	3.362.594
● Almindelig vedligeholdelse	800.000	1.100.000	-300.000	774.545
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.137.000	6.564.000	573.000	8.944.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	1.074.401	1.068.540	5.861	1.041.701
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	75.000	75.000	0	1.969.891
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	1.062.667
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.868.257	1.703.988	164.269	1.627.106
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	3.375.229
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	34.786
<b>Samlede udgifter</b>	<b>40.569.755</b>	<b>39.855.916</b>	<b>713.839</b>	<b>38.929.808</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 den nye vurdering 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 7% 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.

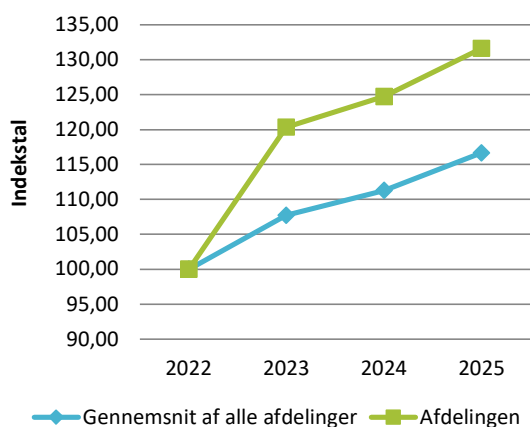
Generelt mangler mange afdelinger henlæggelser til arbejder, der er planlagt til de næste 50 år frem. Dette betyder, at mange afdelinger skal forvente stigninger i henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse (DV).

## Afdelingens indtægter

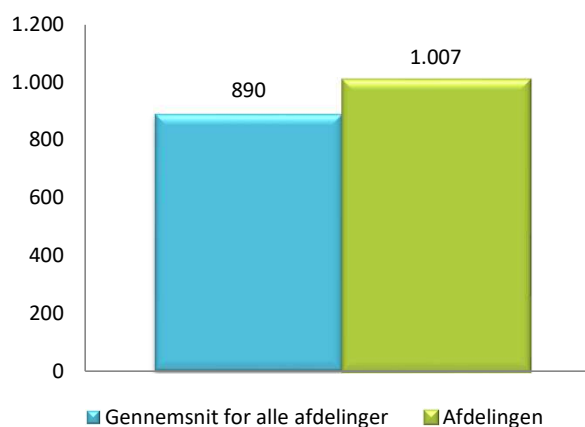
	Budget 2025	Budget 2024	Ændring	Regnskab 2023
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	30.550.356	30.569.941	-19.585	29.494.272
Husleje, erhverv, institutioner mv.	597.732	569.532	28.200	572.304
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	1.305.108	1.302.367	2.741	1.343.867
Drift af fællesvaskeri	267.000	240.000	27.000	266.567
Drift af fælleslokaler	114.000	151.915	-37.915	150.780
Renter (2,0% for budget 2025)	406.862	434.645	-27.783	4.429.946
Øvrige indtægter	5.167.661	5.746.397	-578.736	1.838.150
Afvikling af overskud	457.054	841.119	-384.065	833.921
<b>Samlede indtægter</b>	<b>38.865.773</b>	<b>39.855.916</b>	<b>-990.143</b>	<b>38.929.808</b>
<b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>	<b>1.703.982</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 53 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 374 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	62	5.042 kr.	5.324 kr.	282 kr.
2 - rums bolig	75	6.042 kr.	6.380 kr.	338 kr.
3 - rums bolig	84	6.668 kr.	7.041 kr.	373 kr.
4 - rums bolig	94	7.420 kr.	7.836 kr.	416 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 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									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Terræn</b>												
1.1 Belægning	31	1.114	60	62	64	66	68	70	72	74	77	
1.2 Parkering og garager	50	75	77	79	82	84	87	89	92	95	23.974	
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	25					2.479						
1.4 Forsyningsledninger i terræn												
1.5 Udvendig belysning		139	143	15	15	16	16	17	17	18	18	
1.6 Affaldshåndtering	155			6			6			7	576	
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		11	3	3	12	3	3	13	3	3	14	
1.8 Legeplads	52	26	26	27	28	29	30	30	31	32	33	
1.9 Skure og hegn	250	25										
1.10 Beplantning	110	50	50	50	95			104			113	
<b>Bygning, klimaskærm</b>												
2.1 Fundament og lyskasser	7			7			8			9	877	
2.2 Facade	315	110	29	115			228	82	555	87	90	
2.3 Tag og kviste	6	6	6	6	6	7	22	23	23	24	25	
2.4 Tagrender og nedløb							25			27		
2.5 Altaner og altangange												
2.6 Udvendige trapper og ramper	2			2			8			9		
2.7 Døre	23	124	128	132	135	140	144	148	152	157	162	
2.8 Vinduer	2.401	468	482	497	512	527	543	559	576	593	611	
2.9 Porte	18	48	50	51	686	54	56	57	59	61	63	
<b>Bygning, bolig indvendig</b>												
3.1 Gulve, væg og loft	268	1.596	1.644	1.693	1.744	2.113	1.850	1.906	1.963	2.022	2.082	
3.2 Sanitet	85	78	80	83	85	88	172	177	183	188	194	
3.3 Komfur og emhætte	15	107	110	113	117	120	124	128	132	135	140	
3.4 Køl/frys	228	235	242	250	257	265	273	281	289	298	307	
3.5 Øvrige hvidevarer												
3.6 Inventar	146	1.231	1.267	1.305	1.345	1.385	1.427	1.469	1.513	1.559	1.606	
<b>Bygning, fælles indvendig</b>												
4.1 Trappeopgange	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59	61	
4.2 Elevatorer	347	352	357	182	188	193	199	205	211	218	224	
4.3 Postkasser		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
4.4 Fælleshus og fællesfaciliteter	342	91			69		76				542	
4.5 Kælderrum og -gange	16	17	17	18	2.002	19	20	20	21	21		
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>												
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg		26	27	28	29	30	31	32	33	33	34	
5.2 Belysningsanlæg	25	82	84	87	89	92	95	98	101	104	107	
5.3 Elinstallationer	90	96	99	102	105	108	111	114	118	121	125	
5.4 Vandinstallationer	146	187	193	199	1.100	211	217	224	26.782	237	244	
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	379	133	349	141	952	382	154	314	172	169	174	
5.6 Fælles vaskeri	149	154	158	163	168	173	178	184	189	195	655	
5.7 Ventilationsanlæg	767	805	823	631	650	670	984	711	732	754	777	
5.8 Brandanlæg og -alarmer	77	141	145	149	154	158	163	168	173	178	183	
5.9 Porttelefon og låsesystem	126	128	130	131	2.819	65	67	69	71	73	76	
5.10 Solceller		4	4	4	4	4	4	4	4	4	179	5
5.11 IT, video og netværk	129	133	137	141	145	269	228	159	164	169	174	
<b>Materiel</b>												
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	56	76	87	90	92	95	98	101	104	107	110	
<b>Årets forbrug</b>	<b>6.865</b>	<b>7.914</b>	<b>7.059</b>	<b>6.614</b>	<b>11.819</b>	<b>11.882</b>	<b>7.694</b>	<b>7.689</b>	<b>34.596</b>	<b>8.018</b>	<b>34.476</b>	
Henlæggelser	6.564	7.137	7.351	7.572	7.799	8.033	8.274	8.522	8.778	9.041	9.312	
LBF egen trækningsret, renovering p-kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	2.686	0	0	
Forslag færre køkkener og bad - først st	0	0	1.059	1.091	1.123	1.157	1.192	1.228	1.264	1.302	1.341	
Kreditforeningslån, renov. P-kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19.000	
Kreditforeningslån, renov. Brugsvandsinst	0	0	0	0	0	0	0	0	26.752	0	0	
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>12.522</b>	<b>12.221</b>	<b>11.444</b>	<b>12.795</b>	<b>14.844</b>	<b>11.947</b>	<b>9.255</b>	<b>11.027</b>	<b>13.088</b>	<b>17.971</b>	<b>20.296</b>	<b>15.473</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.