



Budget 2027

Afdeling 5 Teglgården

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



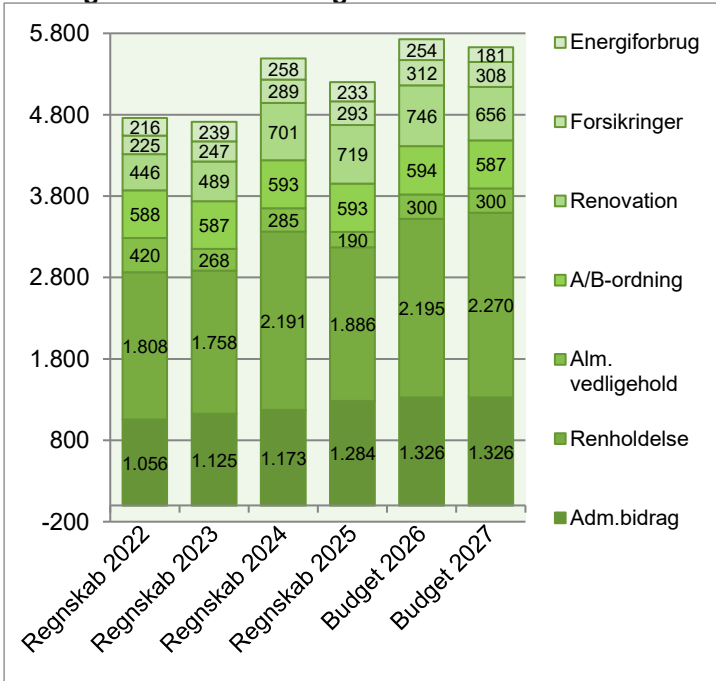
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

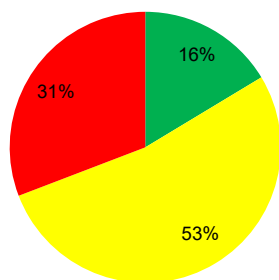


Huslejeforhøjelse 3,3%

Afdelingens udgifter

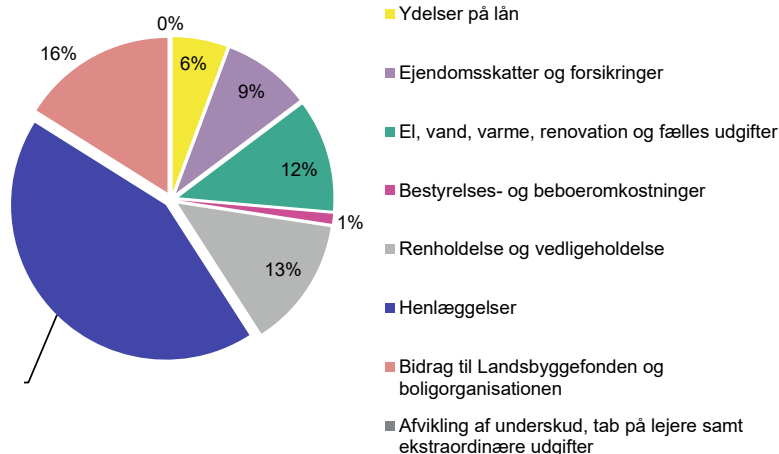
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	41.276	41.276	0	41.276
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.045.502	1.069.867	-24.365	1.112.827
● Ejendomsskatter	1.417.056	1.349.645	67.411	1.269.882
● Forsikringer	307.900	312.200	-4.300	292.881
● Vandafgift	950.000	943.000	7.000	816.609
● Renovation	656.150	746.164	-90.014	719.137
● El og varme, fællesarealer	181.373	253.797	-72.424	232.863
● Drift af fællesvaskeri	426.500	535.000	-108.500	468.012
● Drift af selskabslokaler mv.	8.000	8.000	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	82.300	86.300	-4.000	66.366
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	106.500	106.500	0	56.186
● Køb og salg edb-udstyr	10.000	10.000	0	0
● Renholdelse	2.270.200	2.194.516	75.684	1.886.245
● Almindelig vedligeholdelse	300.000	300.000	0	190.306
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.569.000	6.651.000	918.000	6.657.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	587.210	593.522	-6.312	592.822
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	50.000	50.000	0	50.000
● Bidrag til Landsbygefonden	1.740.578	1.708.300	32.278	1.677.345
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.326.214	1.325.624	590	1.284.184
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	241.798
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	496.807
Samlede udgifter	19.075.759	18.284.711	791.048	18.152.546

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. Stigningen i udgiften til renholdelse, kommer dels af højere udgift til vinterberedskab, samt de generelle lønstigninger.

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

Bidrag til Landsbygefonden stiger med pristallet

Nedgang i huslejeindtægt skyldes at huslejenindtægten er sat for højt i budgettet for 2026

Renteindtægterne stiger som følge af at afdelingens opsparing stiger

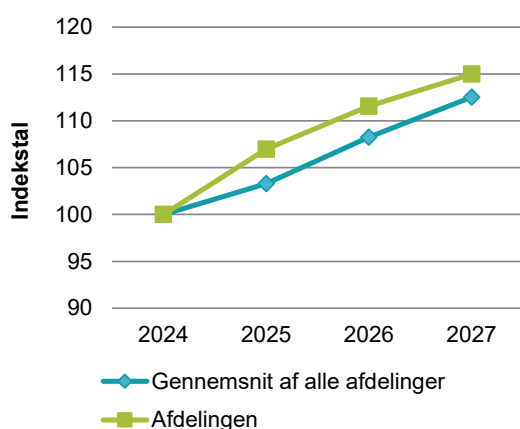
Stigningen i afvikling af overskud skyldes, at der er indtægtsført ekstra 200.000 kr. af årets overskuddet fra 2025. Beløbet henlægges til drift og vedligeholdelse for at imødegå fremtidig forbrug

Afdelingens indtægter

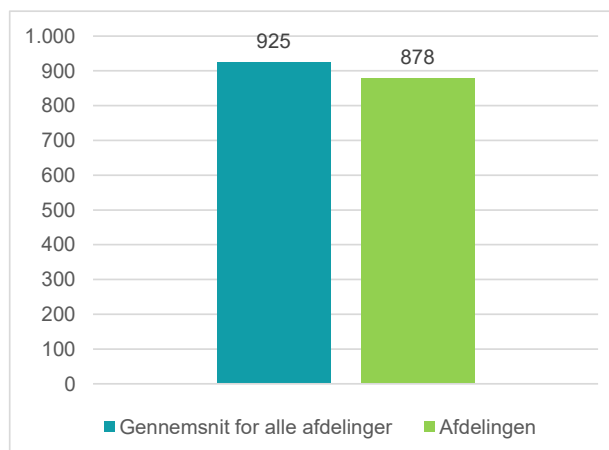
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	16.495.980	16.532.183	-36.203	15.854.184
Husleje, erhverv, institutioner mv.	473.532	468.533	4.999	441.381
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	555.348	578.772	-23.424	620.802
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	4.600	10.700	-6.100	4.600
Renter (2,0% for budget 2027)	464.518	366.353	98.165	700.174
Øvrige indtægter	0	0	0	13.619
Afvikling af overskud	529.227	328.171	201.056	517.786
Samlede indtægter	18.523.205	18.284.712	238.493	18.152.546
Nødvendig huslejeforhøjelse	552.554			

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	28 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	167 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

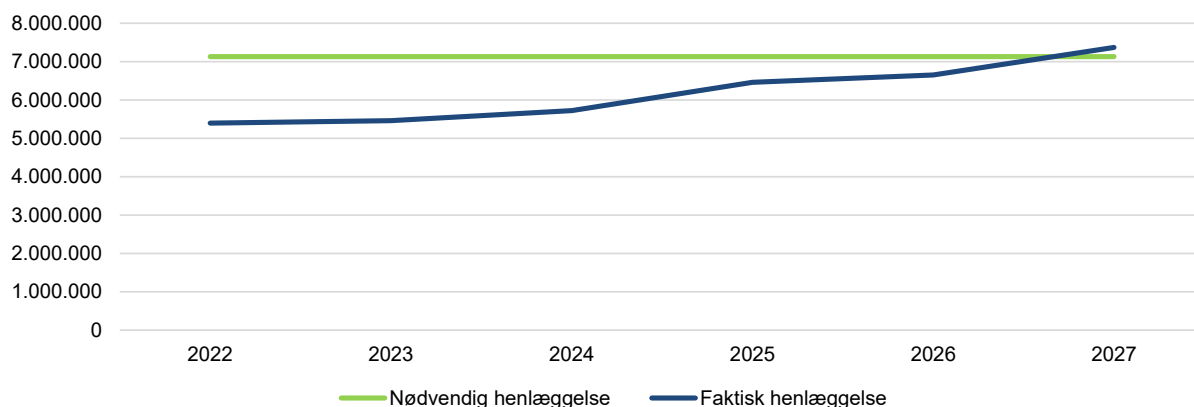
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	51	4.111 kr.	4.247 kr.	136 kr.
2 - rums bolig	58	4.429 kr.	4.575 kr.	146 kr.
3 - rums bolig	73	5.073 kr.	5.240 kr.	167 kr.
4 - rums bolig	96	6.078 kr.	6.279 kr.	201 kr.
5 - rums bolig	132	7.144 kr.	7.380 kr.	236 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

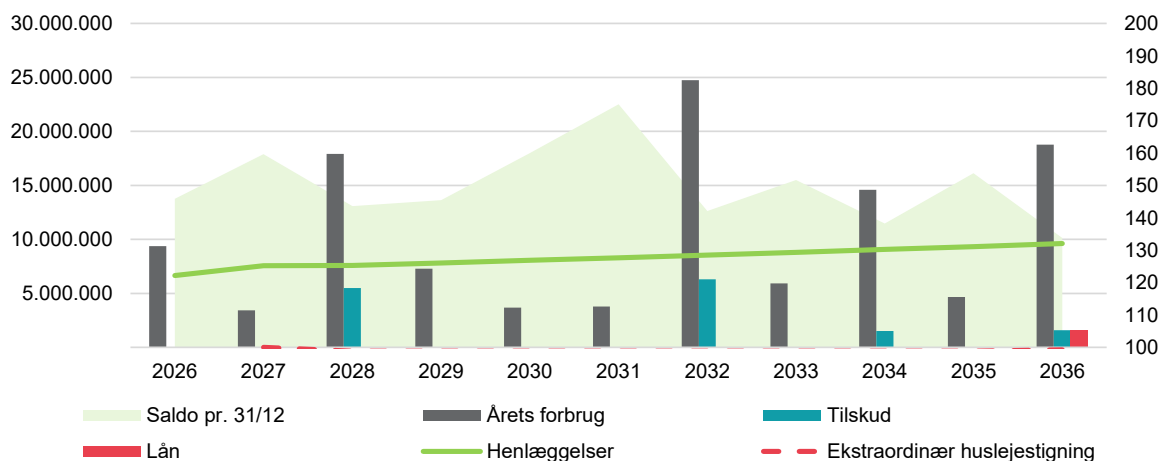
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 7.129.133 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 7.369.000 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 5

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 er rigtig godt med, som det fremgår af den øverste graf, dog kommer henlæggelsen til at stige hen over de næste åringer, da der er behov for låneoptagelse i 2036

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	28	9	9	62	10	10	11	11	11	11	12
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	6	6	2.376	7	7	7	7	8	2.428	8	8
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	2	2	2	31	2	2	2	2	3	3	3
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	66	2	2	323	2	2	42	2	2	2	2
1.8 Legeplads	134	35	36	37	39	40	41	42	648	45	46
1.9 Skure og hegn			10								13
1.10 Beplantning	17	143	29	30	30	31	32	33	34	35	14.700
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2.2 Facade		27	12.360	29	30	31	32	32	33	34	35
2.3 Tag og kviste	79	96	37	38	39	41	42	43	44	46	47
2.4 Tagrender og nedløb	146					170					197
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper		2	2	2	2	2	2	2	2	3	3
2.7 Døre	192	170	85	1.584	90	93	96	99	5.220	306	108
2.8 Vinduer	117	174	65	178	69	71	73	1.529	78	80	83
2.9 Porte	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	4.003	1.121	1.211	1.189	1.225	1.262	1.299	1.338	1.379	1.420	1.462
3.2 Sanitet	134	138	142	146	151	155	160	165	170	175	180
3.3 Komfur og emhætte	71	73	76	78	80	83	85	88	90	93	96
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	500	506	521	537	553	570	587	605	623	641	661
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	170	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.4 Fælleshus og -faciliteter	41	5	5	732	6	6	6	6	6	7	7
4.5 Kælderrum og -gange	1.746	12	12	12	13	13	13	917	14	15	15
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	20	21	21	22	23	23	24	25	26	26	27
5.2 Belysningsanlæg	43	44	45	47	48	49	51	52	1.973	56	57
5.3 Elinstallationer	123	127	130	134	138	143	147	151	156	160	165
5.4 Vandinstallationer	298	39	40	41	42	44	45	46	48	49	51
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	101	148	152	592	161	279	21.095	107	110	114	117
5.6 Fællesvaskeri	111	115	118	122	125	194	133	137	141	145	150
5.7 Ventilationsanlæg	526	55	57	58	419	62	64	66	921	742	72
5.8 Brandanlæg og -alarmer							134				
5.9 Porttelefon og låsesystem	509	100	103	976	109	113	116	119	123	127	130
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	26	26	27	28	29	30	135	32	33	34	35
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	129	148	152	157	161	166	171	176	182	187	193
Årets forbrug	9.368	3.419	17.906	7.274	3.688	3.775	24.734	5.924	14.591	4.659	18.773
Henlæggelser	6.651	7.369	7.590	7.817	8.052	8.293	8.542	8.798	9.062	9.334	9.614
LBF egen trækningsret			5.500				6.300		1.500		1.600
Kreditforeningslån											1.550
Ekstraordinære henlæggelser		200									
Saldo pr. 31/12	16.468	13.752	17.901	13.085	13.629	17.992	22.510	12.619	15.493	11.464	16.139

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.