



Budget 2027

Afdeling 41 Veri II

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



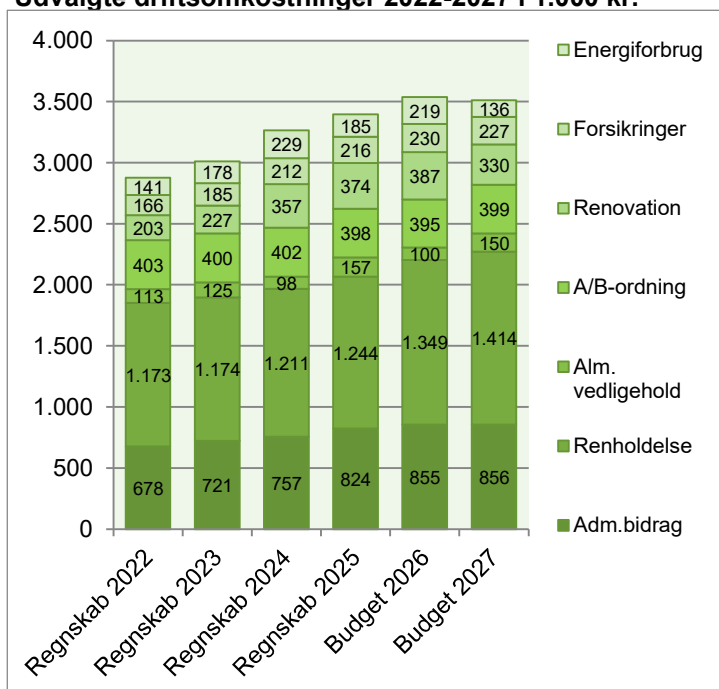
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

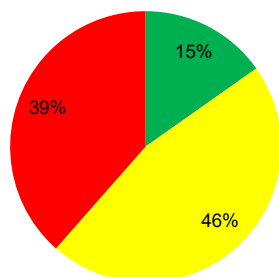


Huslejeforhøjelse 5,7%

Afdelingens udgifter

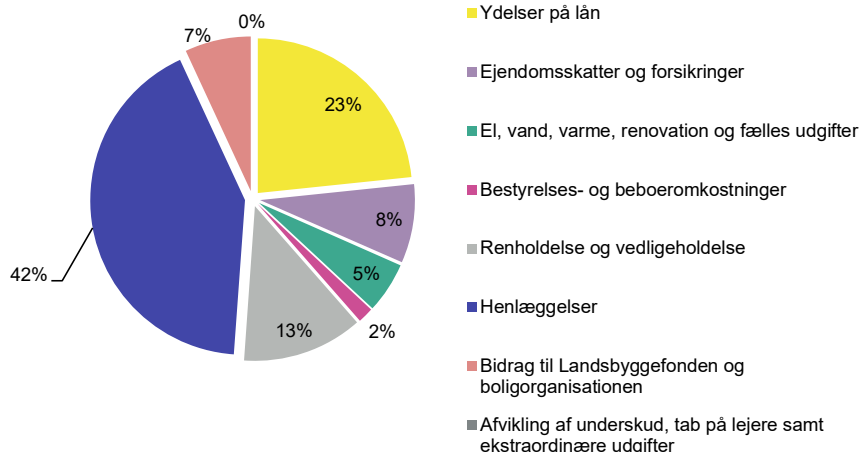
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.167.045	1.169.465	-2.420	1.168.530
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.729.613	1.720.823	8.790	1.698.118
● Ejendomsskatter	796.546	762.459	34.087	729.077
● Forsikringer	227.200	229.939	-2.739	215.815
● Vandafgift	10.000	15.000	-5.000	7.326
● Renovation	329.500	387.400	-57.900	373.743
● El og varme, fællesarealer	135.871	219.375	-83.504	184.821
● Drift af fællesvaskeri	125.000	136.800	-11.800	137.367
● Drift af selskabslokaler mv.	60.000	0	60.000	-213
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	63.900	64.900	-1.000	55.512
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	127.500	187.500	-60.000	111.621
● Køb og salg edb-udstyr	10.000	10.000	0	0
● Renholdelse	1.413.652	1.348.854	64.798	1.243.947
● Almindelig vedligeholdelse	150.000	100.000	50.000	156.815
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.767.000	4.269.000	498.000	4.370.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	398.610	395.490	3.120	397.614
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	40.000	40.000	0	40.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	856.382	855.277	1.105	823.950
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	165.860
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	175.028
Samlede udgifter	12.407.819	11.912.282	495.537	12.054.933

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Udgiften til renovation falder væsentligt, efter at man politisk har indført det såkaldte emballagegebyr, der betyder at håndteringen af denne type affald ikke længere skal finansieres over renovationsudgifterne.

Man har ligeledes fra politisk hold fjernet elafgiften i 2026 og 2027, hvilket giver en stor besparelse på eludgiften. Dette har også positiv indflydelse på udgiften til fællesvaskerier.

AAB's repræsentantskab har besluttet at vi ikke længere sprøjter for ukrudt, hvilket betyder at ukrudtsbehandling fremover skal behandles med hedvand. Dette giver en ekstra årlig udgift på ca. kr. 50.000 om året.

Der er flyttet kr. 60.000 fra beboeraktiviteter, til konto for drift af fælleslokale.

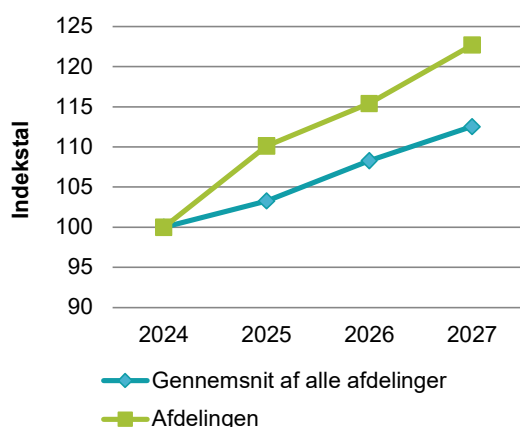
Det er nødvendigt at styrke henlæggelsen til planlagt vedligehold, se andetsteds i budgettet for nærmere forklaring.

Afdelingens indtægter

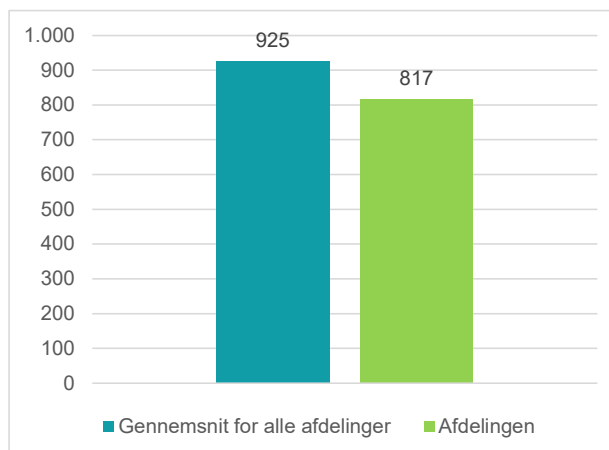
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	10.942.848	10.879.136	63.712	10.380.408
Husleje, erhverv, institutioner mv.	96.972	158.706	-61.734	146.590
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	106.786	106.786	0	106.788
Drift af fællesvaskeri	85.000	80.000	5.000	84.688
Drift af fælleslokaler	56.345	55.105	1.240	54.290
Renter (2,0% for budget 2027)	267.842	348.700	-80.858	678.921
Øvrige indtægter	0	0	0	20.078
Afvikling af overskud	229.528	283.849	-54.321	583.169
Samlede indtægter	11.785.321	11.912.282	-126.961	12.054.933
Nødvendig huslejeforhøjelse	622.498			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	44 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	302 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

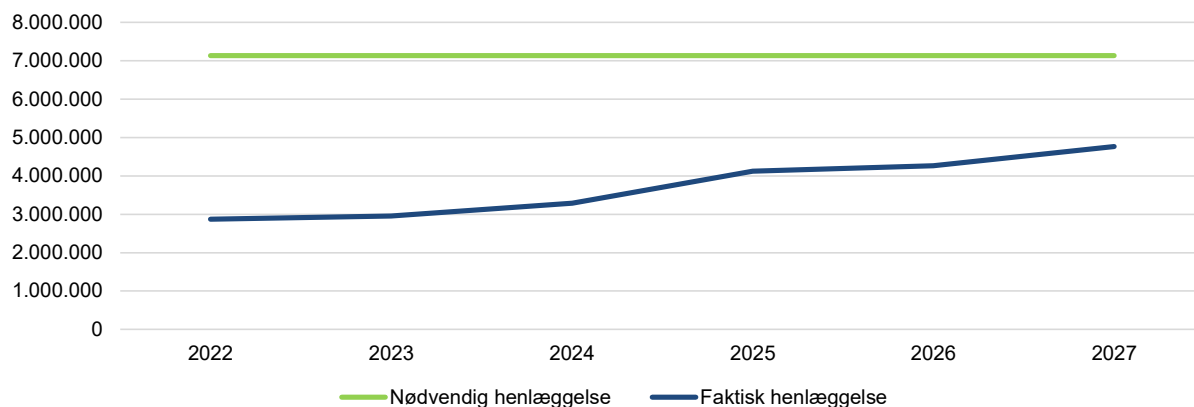
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	46	3.045 kr.	3.219 kr.	174 kr.
2 - rums bolig	52	3.427 kr.	3.622 kr.	195 kr.
3 - rums bolig	94	5.944 kr.	6.283 kr.	339 kr.
4 - rums bolig	94	5.957 kr.	6.297 kr.	340 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

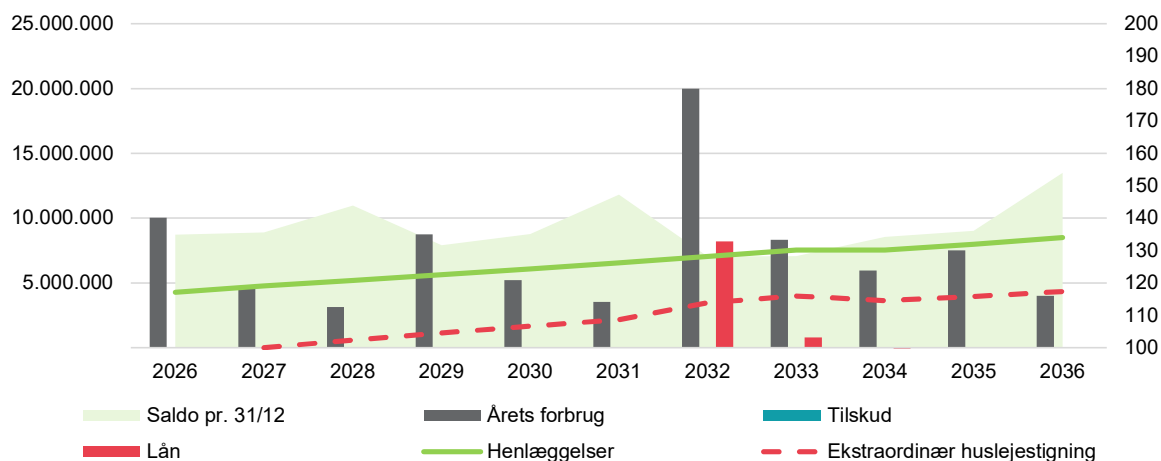
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 7.133.441 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 4.767.000 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 41

Som det kan læses af ovenstående, henlægger afdelingen for nuværende alt for lidt, til at kunne finansiere de kommende års nødvendige renoveringsopgaver.

Dette betyder at vi bliver nødt til at lave en langsigtet plan for henlæggelserne, hvor vi gradvist hæver dem, så vi så vidt muligt undgår meget store huslejestigninger i enkelt år.

Der er i dette budgets indregnet en sådan løsning, hvor henlæggelserne øges med kr. 285.000 om året, hvert år i perioden 2028 til 2042.

Beslutningen om en sådan løsning skal drøftes på årets afdelingsmøde.

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	10	10	10	11	1.839	11	12	12	12	13	13
1.2 Parkering og garager	100	30	31	32	33	150	445	36	37	38	174
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	7	13	14	1.054	11	11	12	12	16	17	17
1.4 Forsyningsledninger i terræn		94									
1.5 Udvendig belysning									253		
1.6 Affaldshåndtering	8	8	8	8	9	9	9	9	10	10	10
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	30	33	34	35	36	37	38	39	434	42	43
1.8 Legeplads	11	12	12	12	13	13	13	545	14	15	15
1.9 Skure og hegn	10	10	11	61	11	12	12	12	71	13	13
1.10 Beplantning	19	146	150	155	159	164	169	174	180	185	190
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.2 Facade	32	103	106	109	113	116	119	123	127	130	134
2.3 Tag og kviste	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16	16
2.4 Tagrender og nedløb	14	14	15	15	15	16	16	17	17	18	18
2.5 Altaner og altangange	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
2.6 Udvendige trapper og ramper	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27	28
2.7 Døre	28	139	30	3.089	31	32	33	34	35	36	37
2.8 Vinduer	77	106	109	1.036	116	119	16.137	127	130	134	138
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	801	662	682	703	724	745	768	791	815	839	864
3.2 Sanitet	75	102	105	108	111	114	118	121	125	129	132
3.3 Komfur og emhætte	170	196	202	208	215	221	228	235	242	249	256
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	1.231	634	653	672	692	713	734	756	719	740	762
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	604	7	8	8	8	8	9	9	9	9	10
4.2 Elevatorer	2.466	1.336	346	356	367	378	389	401	413	4.054	438
4.3 Postkasser	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14
4.4 Fælleshus og -faciliteter	15				18					21	
4.5 Kælderrum og -gange	16	16	17	17	18	18	19	20	1.609	0	0
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	12	13	13	13	14	14	15	15	16	16	17
5.2 Belysningsanlæg	16	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22
5.3 Elinstallationer	20	32	33	34	35	37	38	39	40	41	42
5.4 Vandinstallationer	92	106	110	113	129	120	123	483	131	150	139
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	18	19	19	20	21	21	22	468	23	120	25
5.6 Fællesvaskeri	1.312	204		13				159			
5.7 Ventilationsanlæg	2.099	46	48	49	51	52	54	55	57	59	60
5.8 Brandanlæg og -alarmer	218	19	19	20	20	21	22	22	23	24	24
5.9 Porttelefon og låsesystem	75	77	80	499	84	87	90	92	95	98	101
5.10 Solceller	200	18	18	19	19	20	20	3.230	22	22	23
5.11 IT, video og netværk	81	166	40	41	80	44	100	47	48	49	51
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	131	135	139	144	148	152	157	162	166	171	177
Årets forbrug	10.046	4.572	3.128	8.725	5.211	3.530	19.996	8.324	5.967	7.525	4.011
Henlæggelser	4.269	4.767	4.910	5.351	5.805	6.273	6.754	7.251	7.255	7.686	8.210
Kreditforeningslån							8.200	1.300			
Henlæggelse, fremtidssikring			285	285	285	285	285	285	285	285	285
Saldo pr. 31/12	14.495	8.718	8.913	10.980	7.891	8.770	11.797	7.041	8.555	9.002	13.485

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.