



Budget 2027

Afdeling 8 Marselisgården

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



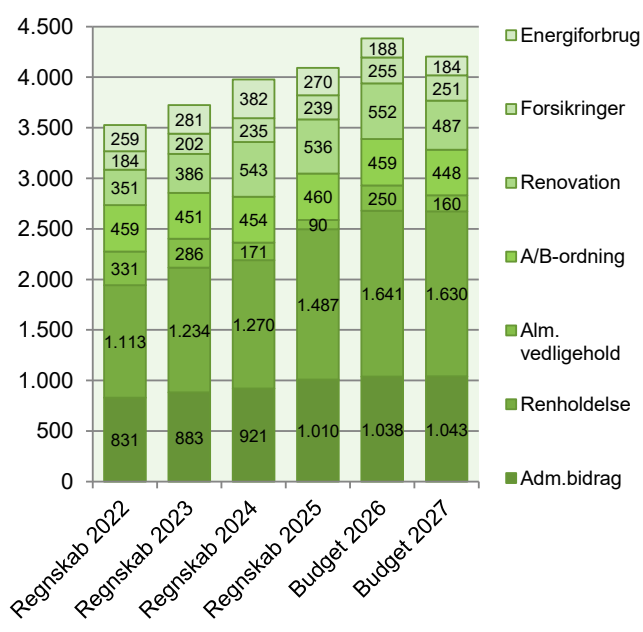
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

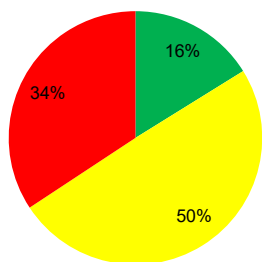


Huslejeforhøjelse 3,8%

Afdelingens udgifter

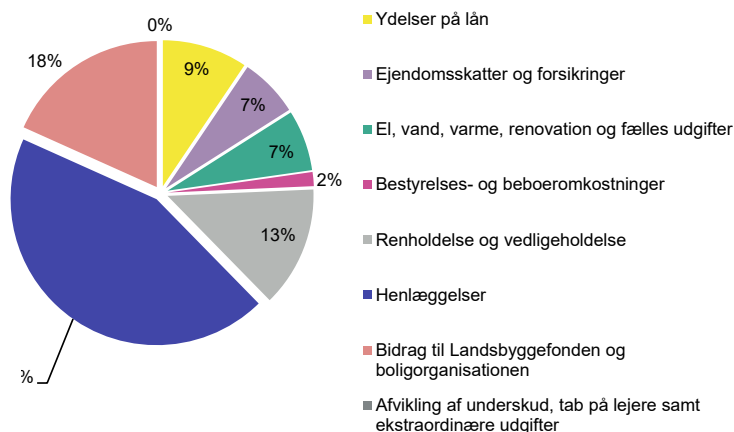
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	121.636	121.636	0	121.636
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.141.752	1.175.514	-33.762	1.205.459
● Ejendomsskatter	626.450	571.397	55.053	518.212
● Forsikringer	251.200	254.700	-3.500	238.910
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	487.370	552.493	-65.123	535.596
● El og varme, fællesarealer	183.681	187.965	-4.284	270.421
● Drift af fællesvaskeri	150.000	279.700	-129.700	102.501
● Drift af selskabslokaler mv.	83.200	47.000	36.200	48.034
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	67.700	69.300	-1.600	62.951
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	139.500	127.500	12.000	116.752
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	3.864
● Renholdelse	1.629.870	1.640.591	-10.721	1.487.163
● Almindelig vedligeholdelse	160.000	250.000	-90.000	90.449
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	5.414.000	4.742.000	672.000	4.604.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	448.090	458.690	-10.600	460.190
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	35.000	35.000	0	35.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.404.585	1.380.506	24.079	1.357.415
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.043.475	1.038.331	5.144	1.010.341
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	120.257
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	461.653
Samlede udgifter	13.388.509	12.933.323	455.186	12.850.803

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 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 og vaskeri, herudover har der været afsat for stort et beløb til el til vaskeri i budgettet for 2026

Almindelig vedligeholdelse er nedsat da flere udgifter tages fra de opsparede midler

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

Bidrag til Landsbyggefonden stiger med pristallet

Nedgang i huslejeindtægt skyldes at servicecentret er nedlagt.

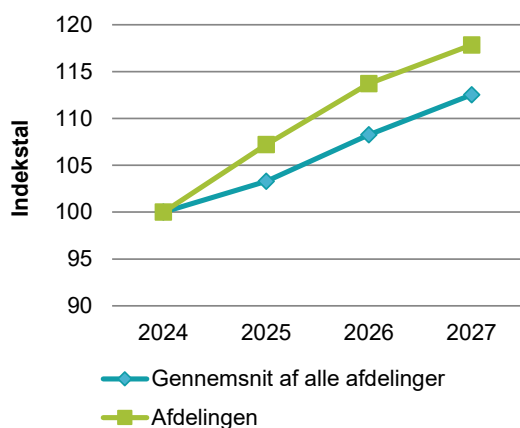
Stigningen i afvikling af overskud skyldes, at der er indtægtsført ekstra 250.000 kr. af årets overskuddet fra 2025. Beløbet henlægges til drift og vedligeholdelse for at imødegå fremtidig forbrug

Afdelingens indtægter

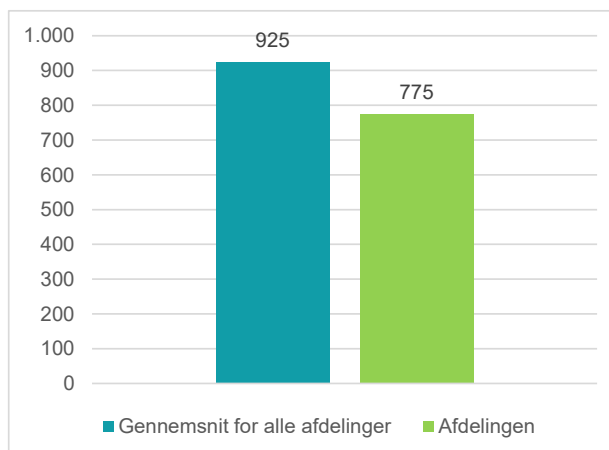
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	10.630.152	10.646.302	-16.150	10.027.365
Husleje, erhverv, institutioner mv.	635.892	725.231	-89.339	747.292
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	433.162	465.355	-32.193	484.155
Drift af fællesvaskeri	91.000	88.000	3.000	90.683
Drift af fælleslokaler	124.258	134.518	-10.260	117.921
Renter (2,0% for budget 2027)	346.326	360.000	-13.674	492.251
Øvrige indtægter	0	0	0	4.250
Afvikling af overskud	719.185	513.917	205.268	886.886
Samlede indtægter	12.979.975	12.933.323	46.652	12.850.803
Nødvendig huslejeforhøjelse	408.534			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 27 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 166 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

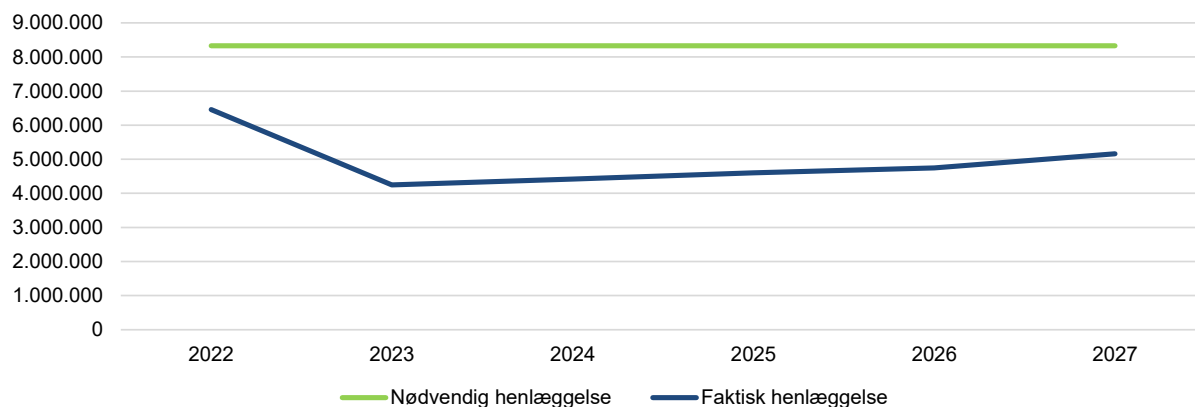
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	47	2.928 kr.	3.039 kr.	111 kr.
2 - rums bolig	64	3.827 kr.	3.972 kr.	145 kr.
3 - rums bolig	77	4.465 kr.	4.635 kr.	170 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

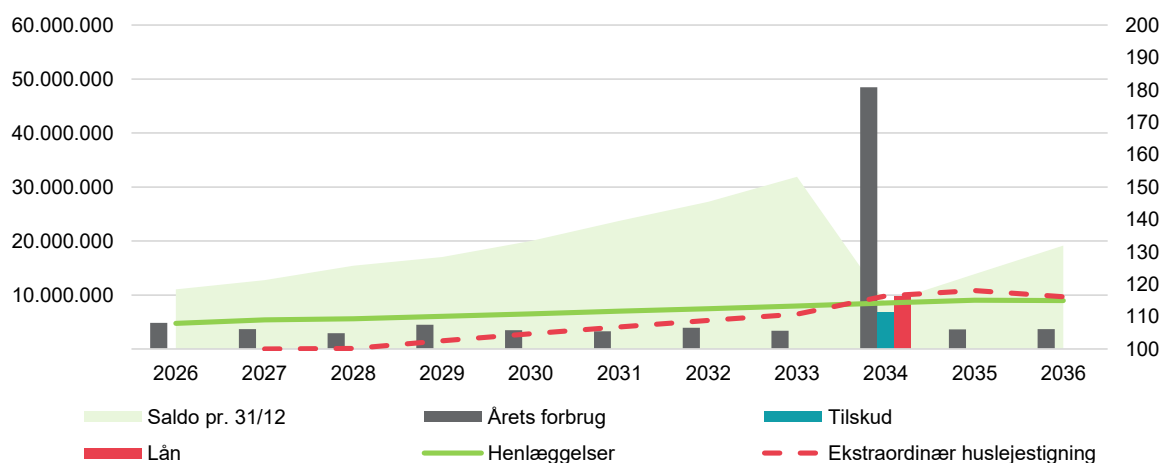
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 8.328.326 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 5.164.000 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 8

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 vedtaget kollektiv råderet og fremtidssikring på afdelingsmødet 13/5 2026. Dette betyder, at der fra 2028 og frem til 2040 vil blive henlagt 280.000 kr. ekstra om året til henlæggelser til drift og vedligeholdelse.

Fremtidssikringen vil blive taget op til revision igen senest i budget 2031.

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	948	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn				231							
1.5 Udvendig belysning	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer				21			104				
1.8 Legeplads	1	1	2	2	2	2	2	2	47	2	2
1.9 Skure og hegn	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7
1.10 Beplantning	28	29	30	31	32	32	33	34	35	37	38
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	2	2	2	3	3	661	3	3
2.2 Facade	146	47	49	50	106	53	55	56	58	60	61
2.3 Tag og kviste	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27
2.4 Tagrender og nedløb	6	141	7	7	7	154	8	8	169	8	9
2.5 Altaner og altangange	63	65	67	69	296	73	75	77	31.844	82	84
2.6 Udvendige trapper og ramper	207	7	7	8	8	8	508	8	9	9	9
2.7 Døre	23	431	24	217	25	26	27	28	29	166	30
2.8 Vinduer	10	10	11	11	11	12	12	12	2.755	13	13
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	567	584	934	962	991	1.021	1.051	1.083	1.115	1.149	1.183
3.2 Sanitet	128	132	136	140	144	148	153	157	162	167	172
3.3 Komfur og emhætte	103	106	110	113	116	120	123	127	131	135	139
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	161	372	758	780	804	828	853	878	905	932	960
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	15	15	16	16	17	17	18	19	4.148	20	20
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter	221	166	14	93	85	30	16	17	17	18	18
4.5 Kælderrum og -gange	42	44	45	706	48	49	50	52	54	55	57
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	1.515	15	69	16	17	17	18	80	19	19	20
5.2 Belysningsanlæg	56	32	33	34	35	36	38	39	975	41	42
5.3 Elinstallationer	148	152	157	162	167	172	177	182	188	193	199
5.4 Vandinstallationer	44	46	47	48	50	51	53	54	1.017	58	60
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	28	934	30	31	143	33	42	35	36	37	38
5.6 Fællesvaskeri	103	72	74	77	79	81	84	86	89	91	169
5.7 Ventilationsanlæg				346							
5.8 Brandanlæg og -alarmer	33	34	35	36	38	39	40	41	995	44	45
5.9 Porttelefon og låsesystem	50	52	53	55	56	58	60	61	2.762	65	67
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	27	28	28	29	30	31	123	33	34	35	36
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	129	133	137	141	145	150	154	159	164	169	174
Årets forbrug	4.834	3.684	2.910	4.470	3.489	3.281	3.917	3.373	48.456	3.649	3.692
Henlæggelser	4.742	5.164	5.319	5.767	6.229	6.704	7.193	7.698	8.217	8.752	8.699
LBF egen trækningsret									6.800		
Kreditforeningslån									9.764		
Ekstraordinære henlæggelser		250									
Fremtidssikring			280	280	280	280	280	280	280	280	280
Ydelse lån										-586	
Saldo pr. 31/12	11.105	11.013	12.743	15.432	17.010	20.029	23.732	27.288	31.893	8.498	13.295

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.