



# Budget 2027

Afdeling 71  
Nykersvej

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



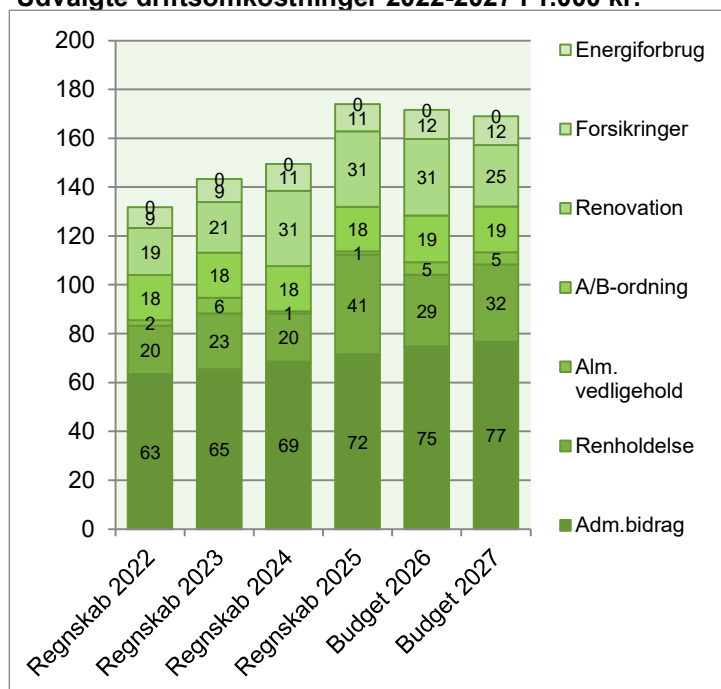
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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](http://www.aabnet.dk).

Udvalgte driftsomkostninger 2022-2027 i 1.000 kr.

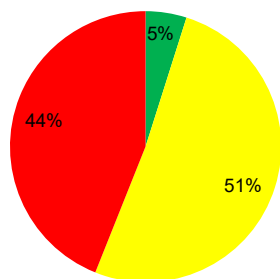


Huslejeforhøjelse 3,4%

## Afdelingens udgifter

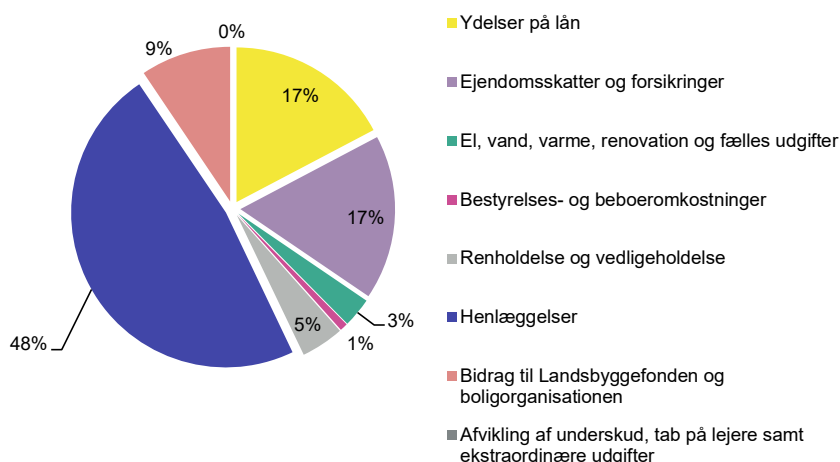
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	77.288	77.968	-680	78.267
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	63.088	63.088	0	63.326
● Ejendomsskatter	127.858	126.523	1.335	126.523
● Forsikringer	11.800	11.949	-149	11.183
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	25.210	31.239	-6.029	30.880
● El og varme, fællesarealer	0	0	0	0
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	3.500	3.350	150	3.561
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	3.000	3.000	0	2.797
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	31.550	29.439	2.111	40.654
● Almindelig vedligeholdelse	5.000	5.000	0	1.316
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	368.000	382.000	-14.000	400.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	18.740	19.240	-500	18.290
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	250	250	0	250
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	76.704	74.744	1.960	71.664
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	20.337
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	2.729
<b>Samlede udgifter</b>	<b>811.988</b>	<b>827.790</b>	<b>-15.802</b>	<b>871.779</b>

### Beboernes indflydelse



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

### Omkostningernes fordeling



### Bemærkninger til budgetterede udgifter

De oprindelige prioritetslån er udamortiserede og stiger derved ikke længere. Dette er derfor nu en fast indbetaling til dispositionsfonden og landsbyggefonden.

Grundværdien er reguleret med ca. 1,1% og giver en stigning i ejendomsskatten, selvom grundskylden er fuldt indfaset.

Renovationsudgifterne er faldet i nogen grad efter indførslen af emballageafgiften. Denne besparelse betales i et omfang i form af højere priser i supermarkederne.

Udgiften til renholdelse stiger med lønregulering og en regulering af en overbudgetteret flyver-indtægt.

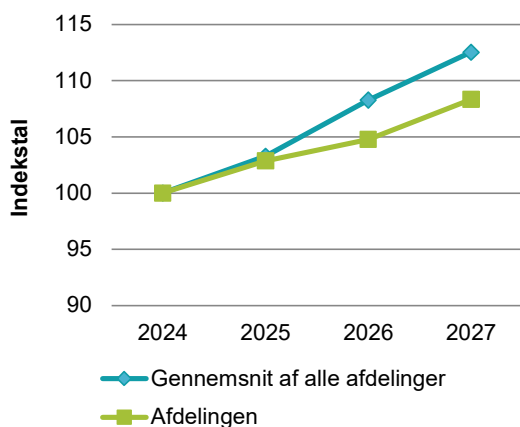
Henlæggelsen er reguleret med 3%, men da der sidste år var en ekstraordinær henlæggelse med i budgettet, som ikke er med i år, giver det samlet en besparelse på henlæggelsen.

## Afdelingens indtægter

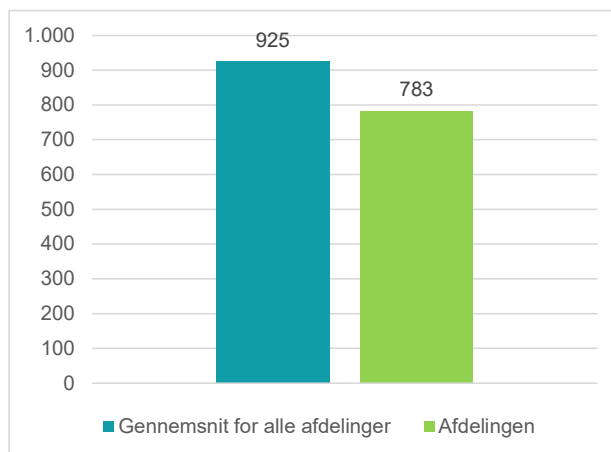
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	690.624	690.609	15	678.048
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	41.256	41.244	12	41.482
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	53.922	66.756	-12.834	83.247
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	2.730	29.181	-26.451	69.002
<b>Samlede indtægter</b>	<b>788.532</b>	<b>827.790</b>	<b>-39.258</b>	<b>871.779</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	23.456			

### Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



### Huslejeniveau pr. m<sup>2</sup> i 2027



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	26 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	244 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

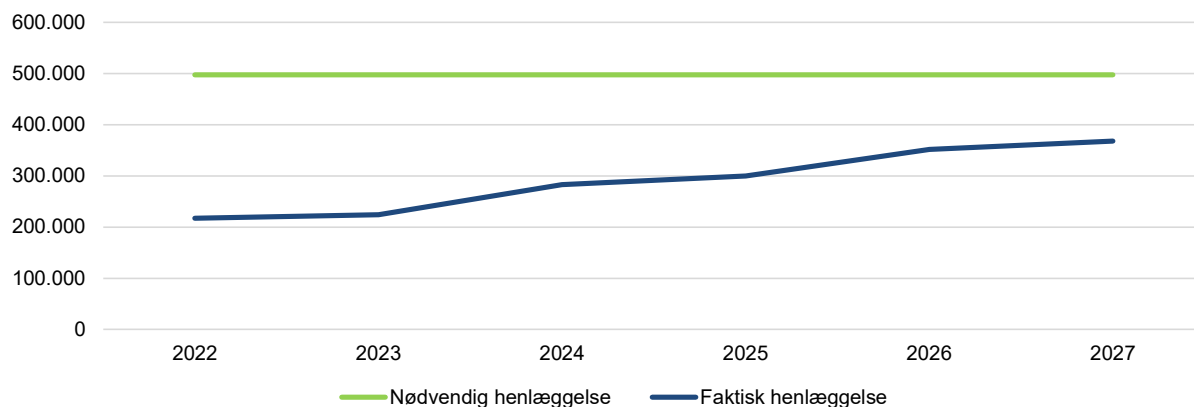
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	114	7.194 kr.	7.439 kr.	245 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

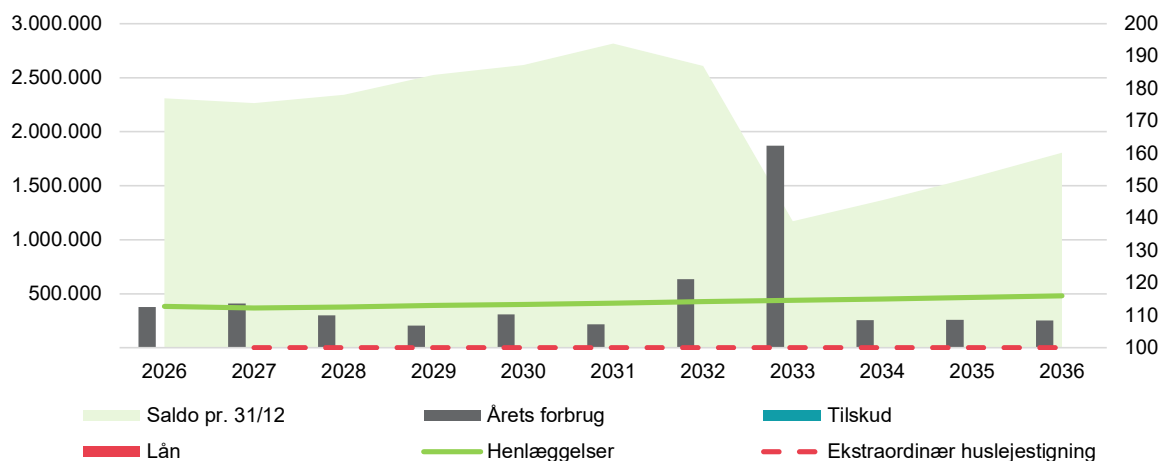
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 497.834 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 368.000 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 71

Ovenstående viser at afdelingen historisk har ligget under henlæggelsesmålet og dette har også skabt et efterslæb, som dog ikke afspejles i løbet af de første 10 år, som vises på graf 2.

Kigger vi på den 30-årige plan for vedligeholdelse kan vi dog se at der begynder at opstå lånebehov når vi kommer ud omkring 2046, 2047 og 2049.

Det vil give mening for afdelingen at kigge ind i at få lavet en fremtidssikring, så der undgås ekstraordinært store huslejestigninger når der opstår de her lånebehov.

## 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
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning	4	4	106	4	5	5	5	5	5	5	5
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	57	4	4	4	87	5	5	5	5	5	5
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
1.10 Beplantning											
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	44	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.2 Facade	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8
2.3 Tag og kviste	34	62	4	4	4	5	72	5	5	17	5
2.4 Tagrender og nedløb	18	4	4	4	20	5	5	5	23	5	5
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	2	24	2	2	2	2	337	2	3	3	3
2.8 Vinduer	2	9	2	2	2	2	10	1.635	3	3	3
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	140	107	111	114	117	121	124	128	132	136	140
3.2 Sanitet	9	9	10	10	10	11	11	11	12	12	12
3.3 Komfur og emhætte	9	9	10	10	10	11	11	11	12	12	12
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9	9
3.6 Inventar	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10	11
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg											
5.2 Belysningsanlæg	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
5.3 Elinstallationer	2	132	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5.4 Vandinstallationer	11	8	8	8	8	9	9	9	9	10	10
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	10	2	2	2	2	2	2	12	2	2	2
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør											
<b>Årets forbrug</b>	<b>377</b>	<b>410</b>	<b>301</b>	<b>205</b>	<b>310</b>	<b>218</b>	<b>634</b>	<b>1.873</b>	<b>256</b>	<b>257</b>	<b>253</b>
Henlæggelser	352	368	379	390	402	414	426	439	452	466	480
Ekstraordinære henlæggelser	30										
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>2.303</b>	<b>2.308</b>	<b>2.265</b>	<b>2.343</b>	<b>2.527</b>	<b>2.619</b>	<b>2.815</b>	<b>2.607</b>	<b>1.172</b>	<b>1.369</b>	<b>1.578</b>

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan 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.