

Til beboerne i afdeling 101

31.08.2026

Det er tid til at samles og tage del i beslutningerne, der er med til at forme vores fælles hverdag i afdelingen. Afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed. Det er her, du kan blive opdateret om afdelingens udvikling, dele dine idéer og ønsker samt stemme om vigtige beslutninger, der har betydning for, hvordan det er at bo i afdelingen.

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter §14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde:

Mandag den 07.09.2026 kl. 19.00

Vaskeriet
Kornvænget 64,
2750 Ballerup

ENDELIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde
5. Regnskab til orientering
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
 - a) Beplantning af vilde blomster
 - b) Fjerne et afsnit vedrørende annoncering af parkering og garager i husorden
 - c) Præcisering af regler for firmabiler og erhvervskøretøjer
 - d) Egen parkeringsplads samt garage som primær parkeringsplads
 - e) Ændring af frist ved afhænding af køretøj
7. Godkendelse af afdelingens driftsbudget med drifts- og vedligeholdelsesplan for det kommende år
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Afdelingskasserer: Lotte Falk – modtager genvalg
 - b) Afdelingsbestyrelsesmedlem: Michael Johnsen – modtager genvalg
 - c) Én suppleant til afdelingsbestyrelsen
9. Eventuelt

Hvad er afdelingsmødet – og hvem kan deltage?

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vil du være med i afdelingsbestyrelsen?

Afdelingsbestyrelsen varetager beboernes og afdelingens interesser i perioden mellem afdelingsmøderne, og sikrer, at de beslutninger I tager på afdelingsmødet, bliver ført ud i livet. Det kan blandt andet handle om afdelingens drift, det sociale liv i afdelingen, større byggeprojekter eller mindre initiativer i hverdagen.

Afdelingsbestyrelsen vælges på afdelingsmødet. Ønsker du at blive en del af afdelingsbestyrelsen, skal du derfor deltage i mødet og stille op til valg.

Vi ser frem til at byde jer velkommen til afdelingsmødet.

Afdelingsbestyrelsen

Bilag: Regnskab 2025, budget 2026, indkomne forslag

Regnskab 2025

Afdeling 101 - Kornvænget



Slip for rykkergebyrer. Tilmeld din husleje til betalingsservice.

BETALINGSSERVICE
- det nemmeste i verden

Dette regnskab er et uddrag af det fulde regnskab. På bagsiden finder du afdelingens resultatopgørelse og balance.

Såfremt du ønsker at se det fulde regnskab, kan dette udleveres på ejendomskontoret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I en boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Beboerne betaler den husleje der passer til afdelingens udgifter og eventuelle indtægter i øvrigt.

Afdelingernes overskud eller underskud overføres til afdelingens resultatkonto og afvikles som udgangspunkt over maksimalt tre år i de kommende års budgetter.

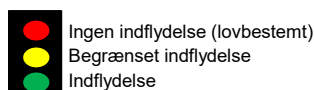
Regnskabet er blevet revideret af BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
-651.625

Nøgletal	2023	2024	2025
Resultat	543.194	184.471	-651.625
Afholdt planlagt vedligehold	115,75%	122,49%	125,79%

Hovedårsag til årets resultat

Afdelingen har en meget stor budgetoverskridelse på planlagt vedligeholdelse, som ikke kan dækkes af henlæggelsen.



Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Forskel
Udgifter			
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	1.075.116	1.075.000	-116
● Ejendomsskatter	1.169.041	1.131.000	-38.041
● Forsikringer	472.178	473.000	822
● Vandafgift	1.295.739	897.000	-398.739
● Renovation	923.818	911.000	-12.818
● El og varme, fællesarealer	261.381	207.000	-54.381
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	2.112.841	2.160.000	47.159
● Kontingent BL og juridisk assistance	53.487	51.000	-2.487
● Administrationsbidrag til AAB	1.558.503	1.559.000	497
● Personaleomkostninger	1.381.542	1.483.000	101.458
● Renholdelse	381.202	418.000	36.798
● Almindelig vedligeholdelse	259.478	403.000	143.522
● Planlagt vedligeholdelse	4.679.244	3.720.000	-959.244
● - heraf dækket af henlæggelser	-4.058.949	-3.720.000	338.949
● Drift af fællesvaskeri	301.907	225.000	-76.907
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	2.113	10.000	7.887
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	60.227	73.000	12.773
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.113.000	4.113.000	0
● Henlæggelse til normalstandsættelse	231.000	231.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	122.754	125.000	2.246
Udgifter i alt	16.395.623	15.545.000	-850.623
Indtægter			
Husleje, beboelse	13.911.660	13.912.000	-340
Husleje, erhverv, institutioner mv.	414.265	408.000	6.265
Drift af fællesvaskeri	426.409	370.000	56.409
Drift af fælleslokaler	15.600	8.000	7.600
Renter	236.064	107.000	129.064
Afvikling af tidligere års overskud	740.000	740.000	0
Indtægter i alt	15.743.998	15.545.000	198.998
Årets resultat	-651.625	0	-651.625
Balance	Regnskab 2025	Regnskab 2024	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	23.505.282	24.406.543	
Omsætningsaktiver	10.784.085	11.610.220	
Aktiver i alt	34.289.367	36.016.762	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	-192.150	1.199.475	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	4.159.228	4.058.949	
Normalstandsættelse	458.849	461.004	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	123.134	121.600	
Langfristet gæld	26.643.661	27.415.598	
Kortfristet gæld	3.096.645	2.760.136	
Passiver i alt	34.289.367	36.016.762	

Bemærkninger til beboerregnskab 2025

Oprindelige lån og forbedringsarbejder

Består af ikke udløbne lån fra afdelingens oprettelse, samt betaling af lån til afsluttede byggesager og kollektiv råderet. Støttet lån vil typisk have en stigende ydelse.

Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskatter, forsikringer, vandafgift, renovation, el og varme)

Afdelingens udgifter til forsikringer består af bygningsforsikring, Skadedyr, hærværk og graffiti samt bestyrelsesansvarsforsikring. Den kommunale udgift til renovation er generelt stigende blandt andet på grund af øget krav til affaldssortering. Kommunen må ikke opkræve mere end det koster at affaldshåndtere. Der fokuseres på at spare på det fælles forbrug af vand, el- og varme. Der afregnes fortsat ejendomsskat ud fra foreløbige vurderinger.

Bidrag til AAB og Landsbyggefonden samt kontingent BL og juridisk assistance

Afdelingen betaler fast bidrag til AAB's fælles administration. Derudover betaler afdelingen til administrationen for udførelse af specifikke opgaver som opkrævning, evt. vasker og evt. for brug af en driftsleder til at varetage afdelingens drift, hvis afdelingen ikke har påtaget sig driftsansvaret. Afdelingens oprindelige lån betales efter udløb til Landsbyggefonden og AAB's dispositionsfond. På grund af afdelingens alder betales også et særlig bidrag til Landsbyggefonden.

Udgifter til personale og renholdelse

Posten består af alle udgifter til personale, evt. ekstern ejendomsservice til renholdelse af fællesarealer inde og ude, samt snerydning.

Almindelig, planlagt vedligeholdelse og henlæggelse af vedligehold

Det almindelige vedligehold er uventede udgifter, der ikke er opsparet til på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan (dv-plan). Hvert år henlægger afdelingen til kommende års vedligehold. Afdelingen har brugt 125,79 procent af det forventede budget til planlagt vedligeholdelse.

Drift af vaskeri, selskabslokale, beboeraktiviteter og bestyrelsesarbejde

Udgifter til bestyrelsesarbejder er sat som note under udgifter.

Renter

Afdelingen fik 3,40 procent i renteindtægter fra afdelingens midler i foreningen mod budgetteret 1 procent. Kursgevinst på 46.228 kr. er overført til dv-plan.

Afdelingens opsparede resultat

Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet -192.150 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2027 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Kort overskrift

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Dorthe Berger

Adresse:

Kanvænget 8

Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):

Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Vil foreslå, at der på de store
græsarealer, også sættes blomster
eller planter. VILDE BLUMSTER

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Det er ikke kun klimavenligt,
men blive en glæde for mange med
farverige blomster

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget, og husk at vedlægge disse.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

27/8-26

Forslagsstillers underskrift:

D. Berger

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Kort overskrift

Fjerne et afsnit vedrørende annoncering af parkering og garager i husorden

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Afdelingsbestyrelsen

Adresse:

Kornvænget 78A

Evt. telefonnummer (*slettes inden omdeling til beboere*):

Evt. e-mail (*slettes inden omdeling til beboere*):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Det foreslås, at afsnittet "Opslag af ledige parkeringspladser og garager" samt den tilhørende tekst udgår af afdelingens husorden.

Ledige parkeringspladser og garager skal dermed ikke længere annonceres via afdelingens udhængsskabe og opslagstavlen i vaskeriet.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Afdelingen har etableret en venteliste til parkeringspladser og garager. Når et lejemål bliver ledigt, tilbydes det til den næste berettigede beboer på ventelisten.

Den nuværende tekst om fysiske opslag er derfor ikke længere relevant og stemmer ikke overens med den måde, ledige parkeringspladser og garager administreres på i dag.

Forslaget har til formål at ajourføre husordenen, så den afspejler den gældende praksis.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Tværtimod, så sparer det os for papir og blæk (fjernes hvis unødvendigt)

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget, og husk at vedlægge disse.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Kort overskrift

Præcisering af regler for firmabiler og erhvervskøretøjer

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:

Afdelingsbestyrelsen

Adresse:

Kornvænget 78A

Evt. telefonnummer (*slettes inden omdeling til beboere*):

Evt. e-mail (*slettes inden omdeling til beboere*):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Det foreslås at præcisere afdelingens parkeringsregler, således at begrebet **firmabil/erhvervskøretøj** i afdelingens parkeringsregler præciseres og fremover erstattes af "*køretøjer, der anvendes helt eller delvist erhvervsmæssigt*".

Derudover ønskes følgende definitioner vedtaget:

- Personbil: Ved personbil forstås et køretøj, der i Motorregistret er registreret som personbil.
- Firmabil/erhvervskøretøj: Ved firmabil/erhvervskøretøj forstås ethvert køretøj, der anvendes helt eller delvist erhvervsmæssigt, herunder bl.a.:
 - køretøjer registreret til erhverv eller privat/erhverv,
 - køretøjer med gule plader eller papegøjeplader¹,
 - køretøjer med CVR-nummer påført,
 - taxaer, delebiler, m.m. der drives erhvervsmæssigt

1. Undtaget herfra er køretøjer på papegøjeplader, som er registreret til udelukkende privat anvendelse.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

På det tidligere afdelingsmøde blev der vedtaget regler for parkering af firmabiler med formuleringen "*køretøjer der anvendes erhvervsmæssigt*". Det ønsker vi at præcisere, om dette også omfatter køretøjer, der anvendes både privat og erhvervsmæssigt, altså gule pladebiler.

Forslaget har derfor til formål at præcisere definitionen og fjerne tvivl om, hvilke køretøjer der er omfattet af reglerne. En tydelig definition skal samtidig gøre parkeringsreglerne lettere at forstå for beboere og gæster samt skabe et klarere grundlag for en ensartet håndhævelse.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget, og husk at vedlægge disse.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Kort overskrift

Egen parkeringsplads samt garage som primær parkeringsplads

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Afdelingsbestyrelsen

Adresse:

Kornvænget 78A

Evt. telefonnummer (*slettes inden omdeling til beboere*):

Evt. e-mail (*slettes inden omdeling til beboere*):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Det foreslås, at den nuværende bestemmelse:

"Har man selv en garage eller parkeringsplads, skal denne benyttes i størst muligt omfang, så andre beboere får mulighed for at benytte de fælles pladser."

ændres til:

"Har en husstand en privat parkeringsplads eller garage, skal denne benyttes som husstandens primære parkeringsmulighed, når husstandens køretøj befinder sig ved boligen. De fælles parkeringspladser skal som udgangspunkt benyttes af beboere og gæster, som ikke har adgang til en privat parkeringsplads eller garage."

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Den nuværende formulering "i størst muligt omfang" er vanskelig at administrere, da den ikke tydeligt beskriver, hvad der forventes af en beboer, som råder over en privat parkeringsplads eller garage.

Der opleves tilfælde, hvor private parkeringspladser står ledige, mens husstandens køretøj i stedet parkeres gentagne gange på de fælles parkeringspladser eller ude på en offentlig vej på Kornvænget.

Formålet med forslaget er derfor at tydeliggøre, at en privat parkeringsplads eller garage skal være husstandens primære parkeringsmulighed. Dermed frigøres de fælles parkeringspladser i størst muligt omfang til de beboere og gæster, som ikke har adgang til egen parkeringsplads eller garage.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget, og husk at vedlægge disse.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Kort overskrift

Ændring af frist ved afhænging af køretøj

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:

Afdelingsbestyrelsen

Adresse:

Kornvænget 78A

Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):

Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Det foreslås, at den nuværende frist på 3 måneder ved afhænging af køretøj ændres til 1 måned.

Ved afhænging af køretøj, eksempelvis ved salg, skal lejemålet til den private parkeringsplads eller garage således opsiges, hvis et nyt køretøj ikke er anskaffet inden for 1 måned.

Såfremt anskaffelsen af et nyt køretøj strækker sig ud over 1 måned, kan lejemålet opretholdes, hvis der kan fremvises dokumentation for køb eller bestilling af et nyt køretøj.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Der er stor efterspørgsel på afdelingens private parkeringspladser og garager, og der er etableret ventelister til disse.

Forslaget har til formål at sikre, at parkeringspladser og garager ikke står ubenyttede i længere perioder, samtidig med at der fortsat tages højde for, at der kan være leveringstid på et nyt køretøj.

En frist på 1 måned vurderes at give beboeren rimelig tid til at anskaffe et nyt køretøj, mens kravet om dokumentation giver mulighed for at beholde lejemålet, hvis et nyt køretøj allerede er købt eller bestilt, men endnu ikke leveret.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget, og husk at vedlægge disse.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

Afdeling 101 - Kornvænget Budget 2027



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. Sammen med driftsbudgettet godkendes aktivitetsplanen for kommende år.

I en almen boligorganisation er der ingen der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Budgettet sammenlignes med budget for sidste år, da budgettet sidste år var bestemmende for den nuværende husleje, og det er derfor ændringer i forhold til det budget, der er afgørende for, hvad husleje der skal betales næste år.

Dette er et komprimeret budget og DV-plan.

Det fulde budget, dv-plan og evt. serviceaftale med administrationen kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

Huslejeændring + 10,00%

Afdeling 101 - Budget 2027

Udgifter

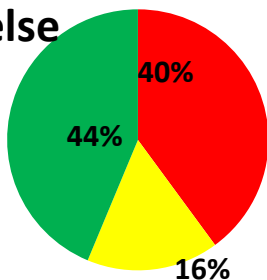
	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2025 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	1.076.000	1.072.000	-4.000	1.075.116
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	1.290.000	1.171.000	-119.000	1.169.041
● Forsikringer	331.000	489.000	158.000	472.178
● Vandafgift	1.348.000	1.078.000	-270.000	1.295.739
● Renovation	911.000	904.000	-7.000	923.818
● El og varme, fællesarealer	262.000	241.000	-21.000	261.381
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	2.160.000	2.113.000	-47.000	2.112.841
● Kontingent BL og juridisk assistance	56.000	55.000	-1.000	53.487
● Administrationsbidrag til AAB *	1.626.000	1.575.000	-51.000	1.558.503
● Personaleomkostninger	1.441.000	1.465.000	24.000	1.381.542
● Renholdelse	396.000	429.000	33.000	381.202
● Almindelig vedligeholdelse	303.000	303.000	-	259.478
● Planlagt vedligeholdelse	3.820.632	3.610.217	-210.415	4.679.244
● - heraf dækket af henlæggelser	-3.820.632	-3.610.217	210.415	-4.058.949
● Drift af fællesvaskeri	315.000	272.000	-43.000	301.907
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	4.000	14.000	10.000	2.113
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	76.000	74.000	-2.000	60.227
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.834.000	4.366.000	-468.000	4.113.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	243.000	253.000	10.000	231.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	125.000	124.000	-1.000	122.754
● Afvikling af underskudssaldo	64.000	-	-64.000	-
● Årets overskud	-	-	-	-
Samlede udgifter	16.861.000	15.998.000	-863.000	16.395.623

Hvis ændring mellem budget 2027 og 2026 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2027 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2026.

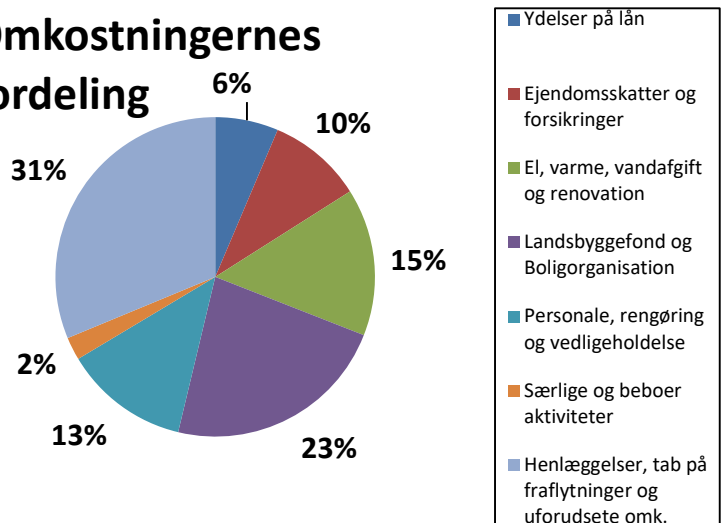
** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 57.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



- Her har du ingen indflydelse
- Her har du begrænset indflydelse
- Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling



Hovedårsag til huslejeændring

Afdelingens husleje forventes at stige der er et behov for at øge henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse som følge en stor overforbrug i 2025, samt øget udgifter til vand og ejendomsskatter.

Afdeling 101 - Budget 2027

<u>Indtægter</u>	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring	Regnskab 2025 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	421.000	411.000	10.000	414.265
Løjefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	-	-	-	-
Drift af fællesvaskeri	426.000	418.000	8.000	426.409
Drift af selskabslokaler mv.	16.000	13.000	3.000	15.600
Renter	84.000	188.000	-104.000	236.064
Øvrige indtægter	-	-	-	-
Overført fra opsamlet resultat	-	459.000	-459.000	740.000
Årets underskud	-	-	-	651.625
Indtægter før husleje, beboelse	947.000	1.489.000	-542.000	2.483.963
Husleje, beboelse	15.914.000	14.509.000	1.405.000	13.911.660
Samlede indtægter	16.861.000	15.998.000	863.000	16.395.623
Nødvendig huslejeændring	10,00%			

Underskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2024	1.199.475
Afvikling 2025	-740.000
Årets resultat 2025	-651.625
Afvikling 2026	-459.000
Rest til afvikling fra 2027	<u>-651.150</u>

Opsamlet underskud

Afdelingen har underskudssaldo og der skal derfor afvikles underskud over 3 år

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2026

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 468.000 kr.

Der er behov for øget henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse, da afdelingen har haft et stort overbrug i 2025.

- Øgede udgifter til vandafgift: 270.000 kr.

Der budgetteres ud fra realiseret forbrug i 2025 tillagt 10% i forventet stigning prisen pr. m³, samt forbrug.

- Fald i udgifter til forsikringer: 158.000 kr.

Afdelingens forsikringer har været i udbud og der er blevet forhandlet frem til en lavere præmie.

Budget 2027 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	426.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	315.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>111.000</u>

Afdeling 101

Afdelings plan for drift- og vedligeholdelse (DV-plan)

I henhold til lov om almene boliger skal alle afdelinger have en drifts- og vedligeholdelsesplan - i daglig tale kaldet en dv-plan. Afdelingens bygninger er værdifulde og skal vedligeholdes for at afdelingen forbliver attraktiv for beboere og boligsøgende, vel vedligeholdt og rar at bo i.

Aktivitet	(angivet i hele tusinde kr.)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A 1 Flyttelejemål		1.218	1.236	1.255	1.274	1.293	1.312	1.332	1.352	1.372	1.393
A 2 Køkkenmodernisering		171	174	176	179	182	184	187	190	193	196
A 5 Facader - Vedligehold		27	28	28	29	29	29	30	30	31	31
A 8 Altandøre - Rep. /udskiftning		90	90	18	19	19	19	20	20	20	21
A 14 Fliser i køkken og bad - Vedligehold		141	143	145	147	149	152	154	156	159	161
A 17 Sanitetsudstyr - Vedligehold		274	278	282	287	291	295	300	304	309	313
A 19 Vand - Vedligehold		36	37	37	38	38	39	39	40	41	41
A 23 Aftapningsventiler, bl. batt. - Udskiftning		188	191	194	197	200	203	206	209	212	215
A 28 Radiatorer mv. - Udskiftning		81	82	84	85	86	87	89	90	91	93
A 32 Belysning - Indvendig		254	258	261	265	269	273	277	282	286	290
A 35 Redskaber - Udskiftning		73	74	75	77	78	79	80	81	82	84
A 36 Materiel - Udskiftning		180		463							
A 41 Jordledning - Udskiftning		55	150	152	155	157	159	162	164	166	169
A 42 Belægninger - Vedligehold		100	100	22	22	23	23	23	24	24	24
A 46 Beplantning		52	52	53	54	55	55	56	57	58	59
A 47 Vand - Servicekontrakt		41	42	42	43	44	44	45	46	46	47
A 48 Varme - Servicekontrakt		33	34	34	35	35	36	36	37	38	38
A 66 BYGGESAG M. LÅN - Facader - Renoveri			400								
A 69 Døre - Vedligehold		41	42	42	43	44	44	45	46	46	47
A 82 Kloak - TV-inspektion				518							
A 83 Kloak - Vedligehold		52	53	54	55	55	56	57	58	59	60
A 97 Vinduer - Udskiftning		51	52	52	53	54	55	55	56	57	58
A 99 Vaskeri - Udskiftning af maskiner				425							
A 100 Vaskeri - Servicekontrakt		48	48	49	50	51	51	52	53	54	55
A 109 Vinduer - Vedligehold		52	53	54	55	55	56	57	58	59	60
A 115 Affaldshåndtering - Vedligehold		31	71	32	32	33	33	34	34	35	35
A 120 BYGGESAG - Vinduer&døre, fuger -Udsk			600								
A 121 Gulve - Udskiftning		103	105	106	108	109	111	113	114	116	118
A 125 Altaner - Vedligehold, male		26	27	27	27	28	28	29	29	29	30
A 127 Legeplads - Udskiftning			100		711						
Øvrige aktiviteter		402	501	356	362	520	381	444	504	390	624
Årets forbrug på dv-aktiviteter		3.821	5.020	5.039	4.399	3.896	3.808	3.922	4.034	3.973	4.261

Likviditetsbudget		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Primo saldo		3.869	4.625	5.638	5.934	6.709	8.638	11.598	15.192	19.236	23.747	28.918
Planlagt vedligeholdelse		-3.610	-3.821	-5.020	-5.039	-4.399	-3.896	-3.808	-3.922	-4.034	-3.973	-4.261
Saldo efter årets forbrug		259	804	618	895	2.311	4.742	7.790	11.271	15.201	19.774	24.657
Årets henlæggelse		4.366	4.834	5.316	5.814	6.327	6.856	7.402	7.965	8.546	9.144	9.762
Anden finansiering												
Ultimo saldo		4.625	5.638	5.934	6.709	8.638	11.598	15.192	19.236	23.747	28.918	34.419
Nøgletal:												
Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	13	39	30	43	112	229	377	545	735	956
Årets henlæggelse	kr./m ²	** 150	211	234	257	281	306	332	358	385	413	442
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	224	273	287	324	418	561	735	930	1.148	1.664

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

A17 sanitetsudstyr og A1 flyttelejemål.

Årets henlæggelse i 2027 udgør 234 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse udgør 273 kr./m². Tilsynets anbefaling er endnu ikke opnået. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 0 mio.kr.

Obs. DV-planen dækker over de 30 største aktiviteter de næste 10 år. Øvrige aktiviteter dækker over de resterende aktiviteter som er blev lagt sammen til en fællessum over en 10 årig periode. Ønsker du at modtage den fulde aktivitetsoversigt, kontakt ejendomskontoret.

Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

Afdeling 101 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejeudvikling de næste fire år.

Det er vigtigt at understrege, at tallene på denne side, udover det I skal stemme om i år, er **foreløbige** budgettal.

	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030
Samlede udgifter	16.861.000	17.555.300	18.271.061	18.943.436
Samlede øvrige indtægter	947.000	955.840	964.857	974.054
Forventet huslejeindtægter	15.914.000	16.599.460	17.306.205	17.969.382
Forventet huslejeændring i %	10,00%	4,31%	4,26%	3,83%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingen afvikler på underskuddet som fremkom i 2025, samt afdelingens store overbrug på udgifterne til planlagt vedligeholdelse medfører at der behov for øget henlæggelse fremadrettet.

Afdelingens igangværende byggesager:

Afdelingens har ingen igangværende projekter.

