



**Til beboerne i afd. 51  
Nylandsvej 9-13**

Silkeborg, den 4. juli 2025

## **Indkaldelse til afdelingsmøde**

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag, den 28. august 2025 kl. 19.00** i Fælleshuset Havfruen, Langelinie 13.

### **Dagsorden**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.  
Driftsbudget for 2026 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af 1 medlem (valgperiode 2025-2027) og suppleanter (valgperiode 2025-2026) til afdelingsbestyrelsen.  
På valg: Ireneusz Graczyk
7. Eventuelt.

Referatet fra mødet bliver tilgængelig på vores hjemmeside [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk) under "Min afdeling". Det er også muligt at hente et eksemplar hos Arbejdernes Byggeforening.

### **Tilmelding**

Tilmelding senest den 14. august 2025 på mail [jebi@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:jebi@arbejdernesbyggeforening.dk) eller nedenstående talon, som afleveres til Jette Bisgaard, Nylandsvej 13, 1. tv.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

----- ✂ ----- ✂ ----- ✂ -----  
Afd. 51 – Tilmelding til afdelingsmødet

---

Navn

Adresse

Antal personer



ARBEJDERNES  
BYGGEFORENING

Færgegården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327  
CVR nr. 38239619 | [info@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) | [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk)

# Budget 2026

## Afdeling 51 Nylandsvej 9-13



ARBEJDERNES  
BYGGEFORENING



Lejen i en almen boligafdeling fastsættes ud fra non-profit-princippet som indebærer, at der ikke er nogen som skal tjene på udlejningen. Huslejefastsættelsen sker med udgangspunkt i de udgifter, som afdelingen har. Dette kaldes "Balanceleje".

På vores hjemmeside [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk) ligger en lille budgetfilm som forklarer, hvad balanceleje er.

Administrationen udarbejder oplæg til budget, som i første omgang forelægges afdelingsbestyrelsen til godkendelse. I de afdelinger hvori der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen som varetager afdelingens interesser som fungerende afdelingsbestyrelse.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet for det kommende budgetår, men det er beboerne, der på afdelingsmødet tager endelig stilling til budgettet.



## Huslejeforhøjelse

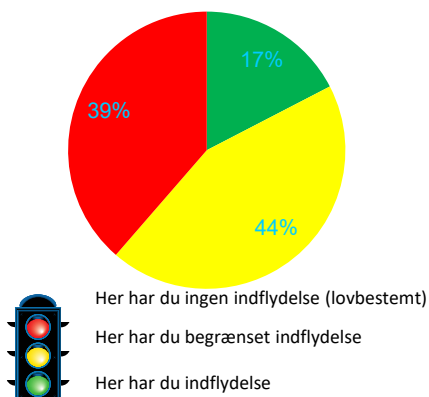
0,24%

\* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje inkl. ydelse til modernisering.

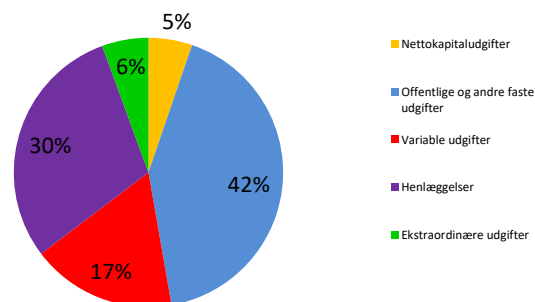
## Afdelingens udgifter

|                                           |                                                   | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2025 | Budget<br>2026 | Ændring       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Udgifter</b>                           |                                                   |                  |                |                |               |
| <b>Nettokapitaludgifter</b>               |                                                   |                  |                |                |               |
| 105                                       | Ydelser på oprindelig prioritetslån               | 47.474           | 48.000         | 48.000         | 0             |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter</b> |                                                   |                  |                |                |               |
| 106                                       | Ejendomsskatter                                   | 61.884           | 84.000         | 78.000         | -6.000        |
| 107                                       | Vandafgift og vandafledningsbidrag                | 58.109           | 53.000         | 64.000         | 11.000        |
| 109                                       | Renovation                                        | 43.040           | 44.000         | 46.000         | 2.000         |
| 110                                       | Forsikringer                                      | 12.096           | 13.000         | 13.000         | 0             |
| 111                                       | El og varme, fællesarealer                        | 28.650           | 30.000         | 26.000         | -4.000        |
| 112                                       | Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen | 66.930           | 68.000         | 69.000         | 1.000         |
| 113                                       | Bidrag til Landsbyggefonden                       | 84.799           | 85.000         | 88.000         | 3.000         |
| <b>i alt</b>                              |                                                   | <b>355.509</b>   | <b>377.000</b> | <b>384.000</b> | <b>7.000</b>  |
| <b>Variable udgifter</b>                  |                                                   |                  |                |                |               |
| 114                                       | Renholdelse                                       | 125.418          | 130.000        | 134.000        | 4.000         |
| 115                                       | Almindelig vedligeholdelse                        | 2.410            | 13.000         | 10.000         | -3.000        |
| 116                                       | Planlagt og periodisk vedligehold                 | 79.493           | 143.600        | 120.747        | -22.853       |
|                                           | - heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)    | -79.493          | -143.600       | -120.747       | 22.853        |
| 117                                       | Istandsættelse ved fraflytning                    | 11.127           | 33.000         | 27.000         | -6.000        |
|                                           | - heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)    | -11.127          | -33.000        | -27.000        | 6.000         |
| 118                                       | Fællesfaciliteter                                 | 5.445            | 6.000          | 6.000          | 0             |
| 119                                       | Diverse udgifter                                  | 5.540            | 9.000          | 9.000          | 0             |
| <b>i alt</b>                              |                                                   | <b>138.812</b>   | <b>158.000</b> | <b>159.000</b> | <b>1.000</b>  |
| <b>Henlæggelser</b>                       |                                                   |                  |                |                |               |
| 120                                       | Planlagt vedligeholdelse                          | 175.000          | 205.000        | 226.000        | 21.000        |
| 121                                       | Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning         | 40.000           | 40.000         | 40.000         | 0             |
| 123                                       | Tab ved fraflytninger                             | 0                | 6.000          | 6.000          | 0             |
| 124                                       | Andre henlæggelser                                | 0                | 0              | 0              | 0             |
| <b>i alt</b>                              |                                                   | <b>215.000</b>   | <b>251.000</b> | <b>272.000</b> | <b>21.000</b> |
| <b>Ekstraordinære udgifter</b>            |                                                   |                  |                |                |               |
| 125-127                                   | Ydelser på forbedringsarbejder m.v.               | 51.265           | 51.000         | 51.000         | 0             |
| 129-130                                   | Tab på lejere                                     | 0                | 0              | 0              | 0             |
| 131                                       | Andre renter                                      | 52.053           | 0              | 0              | 0             |
| 132                                       | Ydelser vedr. driftsstøtte                        | 0                | 0              | 0              | 0             |
| 133                                       | Afvikling af underskud                            | 8.000            | 0              | 0              | 0             |
| 134-135                                   | Ekstraordinære udgifter                           | 0                | 0              | 0              | 0             |
| 140                                       | Regnskabs overskud                                | 61.035           | 0              | 0              | 0             |
| <b>i alt</b>                              |                                                   | <b>172.352</b>   | <b>51.000</b>  | <b>51.000</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Samlede udgifter i alt</b>             |                                                   | <b>929.147</b>   | <b>885.000</b> | <b>914.000</b> | <b>29.000</b> |

### Beboernes indflydelse



### Omkostningernes fordeling

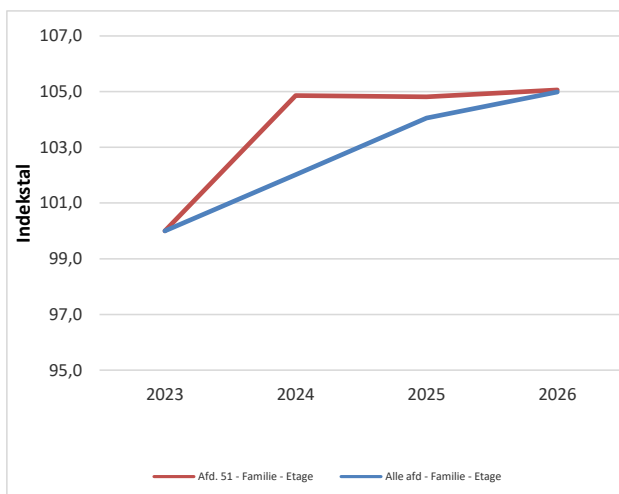


## Afdelingens indtægter

|                                                          | Regnskab<br>2024 | Budget<br>2025 | Budget<br>2026 | Ændring       |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Indtægter</b>                                         |                  |                |                |               |
| 201 Huslejeindtægter                                     | 846.984          | 847.000        | 847.000        | 0             |
| 202 Renteindtægter                                       | 75.550           | 0              | 0              | 0             |
| 203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter | 4.740            | 3.000          | 4.000          | 1.000         |
| 203.5 Indeksoverskud                                     | 0                | 0              | 0              | 0             |
| 203.6 Overført fra opsamlet resultat                     | 0                | 35.000         | 61.000         | 26.000        |
| Driftssikring, huslejesikring og anden løbende           |                  |                |                |               |
| 204 driftsstøtte                                         | 0                | 0              | 0              | 0             |
| 206 Ekstraordinære indtægter                             | 1.874            | 0              | 0              | 0             |
| 210 Årets underskud                                      | 0                | 0              | 0              | 0             |
| <b>Samlede indtægter</b>                                 | <b>929.147</b>   | <b>885.000</b> | <b>912.000</b> | <b>27.000</b> |
| <b>Nødvendig huslejeforhøjelse</b>                       |                  |                | <b>2.000</b>   |               |

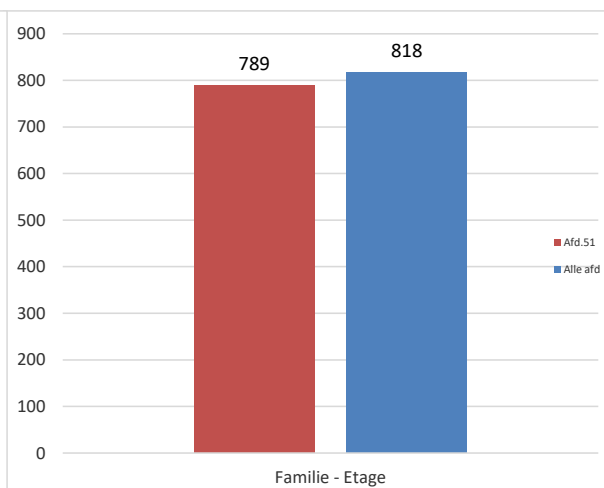
### Huslejeudviklingen

Basisår 2023= indeks 100



### Huslejeniveau, kr. pr. m<sup>2</sup> i 2026

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m<sup>2</sup> pr. år 2 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 12 kr.

### Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

|                | Antal<br>lejemål | Antal<br>m <sup>2</sup> i alt | Gns.<br>m <sup>2</sup> | Gns. stigning<br>i husleje<br>kr./md. |
|----------------|------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1 - rums bolig |                  |                               |                        |                                       |
| 2 - rums bolig | 2                | 102                           | 51                     | 8                                     |
| 3 - rums bolig | 5                | 347                           | 69                     | 11                                    |
| 4 - rums bolig | 7                | 619                           | 88                     | 14                                    |
| 5 - rums bolig |                  |                               |                        |                                       |

Ovenstående er eksempler. Huslejeforhøjelsen for dit lejemål kan derfor variere fra ovenstående.

## Bemærkninger til budget 2026 for afd. 51

Budgettet for 2026 er i henhold til lovgivningen udarbejdet ud fra princippet om balanceleje. Det vil sige, at udgifter og indtægter skal være lige store - der budgetteres således ikke med hverken underskud eller overskud, og der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig.

Da bemærkningerne primært er generelle, kan de omfatte konti, som ikke alle afdelinger har bevægelser på. De omfatter heller ikke information om handlinger/aktiviteter, som er særlige for den enkelte afdeling.

### Ejendomsskatter (konto 106)

De endelige ejendomsvurderinger forventes udsendt i løbet af andet halvår 2025.

Arbejdernes Byggeförening har indgået et samarbejde med Taxera A/S med henblik på at skabe et overblik over de økonomiske konsekvenser ved det nye vurderingssystem og de foreløbige vurderinger fra Vurderingsstyrelsen. Ejendomsskat for 2026 er budgetteret med udgangspunkt i Taxera's estimerede beregninger.

### Vandafgift og vandafledningsbidrag (konto 107)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2024, tillagt en stigning på 2 %.

Energistyrelsen har indført nye krav til vandforsynings oplysningspligt over for forbrugere.

Almene boligorganisationer, der leverer koldt vand til lejere, og står for vandafregningen, skal give forbrugerne adgang til relevante forbrugsoplysninger. Når vandforbruget er indregnet i huslejen, så kan det individuelle vandforbrug ikke kan oplyses, og derfor skal det samlede vandforbrug oplyses i stedet.

| Pris pr. l & m <sup>3</sup><br>2024 | Gennemsnitlig vand<br>forbrug pr. bolig 2024 | Udvikling pr. bolig<br>sammenlignet med året før | Sammenlignet med tilsvarende<br>boliger i boligorganisationen |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 0,06 kr. & 56,38 kr.                | 72,83 m <sup>3</sup>                         | 11%                                              | 142%                                                          |

### Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2025 tillagt en stigning på 4 %.

Leje af containere mv. er beregnet ud fra eksisterende kapacitetsbehov tillagt en stigning på 2 %.

Der er ikke taget højde for evt. merudgifter som følge af fejlsortering.

### Forsikringer (konto 110)

Omfatter bygning, brand, arbejdsmaskiner og løsøre.

Vi forventer en stigning af indeværende års præmie på bygnings- og brandforsikring samt honorar til forsikringsmægler på 10 %, og en stigning på forsikring af løsøre på 10 %.

### El og varme, fællesarealer (konto 111)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2024, tillagt en stigning på 5 %.

### Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.750 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget er budgetteret med 673 kr. pr. lejemålsenhed.

Bidrag til arbejdskapitalen er budgetteret uændret med 190 kr. pr. lejemålsenhed.

### Bidrag til Landsbyggefonden (konto 113)

A- og G-indskud er pligtige bidrag til Landsbyggefonden. A-indskud er uændret. G-indskud er budgetteret med udgangspunkt i G-indskud for 2025 og en stigning på 1,6%.

### Renholdelse, lokaleleje, telefoni og IT (konto 114)

Udgift til aflønning af ejendomsfunktionærer følger den indgåede Landsoverenskomst mellem Dansk Erhverv og ESL samt den indgåede lokalaftale. Udgiften er beregnet ud fra den bemanning, der er afsat i afdelingen. Lønnen forventes at stige 3,16 % i 2026.

Hertil kommer andre personaleomkostninger som forventes at stige med op til 5 %.

For leje af lokaler og tilhørende forbrugsafgifter for primært områdekontorer, er der taget udgangspunkt i 2025.

Hertil kommer udgifter til rengøring, kontorhold og velfærd, telefoni og it som på baggrund de seneste regnskabstal forventes at stige op til 10 % i forhold til 2025.

## Bemærkninger til budget 2026 for afd. 51

### Almindelig vedligeholdelse (konto 115)

Udgifter til småreparationer samt almindelige vedligeholdelsesarbejder på bygninger, installationer og andre anlæg er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års forbrug samt forbrug til dato i indeværende regnskabsår sammenholdt med sektorens benchmarktal.

### Planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 116)

Planlagt og periodisk vedligeholdelse dækker over udgifter til f.eks. udskiftning af afdelingens hårde hvidevarer, fornyelse af tekniske installationer samt større renoveringsarbejder. Budget 2026 er fastlagt på baggrund af udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplaner.

### Fællesfaciliteter (konto 118)

Udgifter til fællesvaskeri samt møde- og selskabslokaler er budgetteret tillagt 10 % i forhold til regnskab 2024. Udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 5% i forhold til det forventede resultat for 2025.

### Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med udgangspunkt i kontingent for 2025 tillagt en regulering på 1,6 %. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2025 -budgetniveau) eller efter afdelingsbestyrelsens ønsker.

### Henlæggelser (konto 120, 121)

Det forsøges generelt at få henlæggelserne reguleret op, såfremt de ikke opfylder forventningerne til det fremtidige forbrug, og såfremt huslejen kan bære det. Det er mange steder svært at opnå det resultat som drift- og vedligeholdelsesplanen giver udtryk for. Dette er man også opmærksom på fra tilsynets side, Silkeborg Kommune. Derfra er indstillingen, at man ved overskud fra tidligere år, forsøger at øge henlæggelserne.

### Henlæggelser til tab ved fraflytning (konto 123)

Der er budgetteret med 386 kr. pr. lejemålsenhed til imødegåelse af afdelingens maksimale udgift til tab ved fraflytning, som lovgivningen foreskriver.

### Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 125)

| Kreditor           | Beskrivelse                  | Udløbsår | Ydelse        |
|--------------------|------------------------------|----------|---------------|
| Realkredit Danmark | Renovering af tag og vinduer | 2046     | 51.000        |
| <b>Total</b>       |                              |          | <b>51.000</b> |

### Tab på lejere

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Tab ved fraflytning (konto 130)  | 6.000    |
| Dækket af tidligere henlæggelser | -6.000   |
|                                  | <u>0</u> |

### Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer | 841.000        |
| Garager/Carporte/P-pladser                        | 10.000         |
| - Forskelsleje                                    | -4.000         |
|                                                   | <u>847.000</u> |

### Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Lovgivningen vedr. behandling af kursreguleringer af afdelingernes værdipapirer betyder, at afdelingernes resultatopgørelse ikke længe påvirkes direkte, men i stedet overføres kursreguleringer til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Afdelingernes mellemregningsrente vil herefter alene bestå af renter.

På baggrund af forsigtige forventninger til den fremtidige markedsøkonomi, er der for 2026 budgetteret med et renteaftast på 0 %.

### Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter (konto 203)

Budgettal er fastlagt på baggrund af en vurdering af tidligere års indtægter samt indeværende års indtægt til dato.