



Til beboerne i afd. 2/95 Ringgården

Silkeborg, den 2. juli 2026

Indkaldelse til afdelingsmøde

I forbindelse med gennemførelse af helhedsplansrenoveringen i afdeling 2, "Ringgården" er der truffet beslutning om opførelse af 20 stk. nye almene familieboliger. Disse boliger opføres, som loven foreskriver, i en selvstændig afdeling under benævnelsen afdeling 95. I forbindelse med sagen er der truffet beslutning om, at disse afdelinger efter endt renovering/opførelse sammenlægges til en afdeling under benævnelsen afdeling 2.

Under normale omstændigheder indkaldes til det første afdelingsmøde i en nyopført afdeling efter, at afdelingen er gået i drift. Dette kommer, med baggrund i beslutningen om sammenlægning efter endt opførelse, ikke til at ske i denne sag.

Vi står nu overfor afholdelse af ordinært afdelingsmøde i afdeling 2 og finder det i den forbindelse hensigtsmæssigt af indkalde de 2 afdelinger til et fælles afdelingsmøde.

Dette bl.a. af hensyn til valg af afdelingsbestyrelse m.v.

Der vil dog på mødet være forhold af økonomisk karakter i relation til afdeling 2, som beboere i afdeling 95 ikke kan deltage i, heriblandt stillingtagen til budgettet for det kommende år (budget 2027).

Økonomien i afdeling 95 ligger som udgangspunkt fast, med mindre at det endelige byggeregnskab (skema C) nødvendiggør en regulering af lejen.

Ved sammenlægningen af de to afdelinger sker der en harmonisering af huslejen.

Med henvisning til vedtægternes bestemmelser §14 indkaldes herved til ordinært, obligatorisk afdelingsmøde. Mødet afholdes **torsdag den 27. august 2026 kl. 19.00** i gildesalen, Nylandsvej 25.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
4. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
Driftsbudget for 2027 fremsendes vedlagt.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag. Forslag skal være afdelingsbestyrelsen i hænde senest 2 uger før mødet.
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen (valgperiode 2026-2028)





7. Valg af 2 medlemmer (valgperiode 2026-2027 og 2026-2028) og suppleanter (valgperiode 2026-2027) til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Annette Lolk Karup Mogensen.
8. Eventuelt.

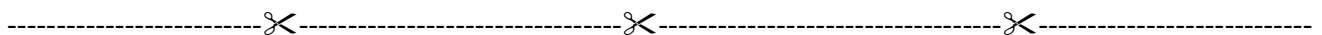
Referat fra mødet bliver tilgængelig på vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk under "Min afdeling". Det er også muligt at hente et eksemplar hos Arbejdernes Byggeforening.

Tilmelding

Afdelingen er vært ved smørrebrød til mødet.

Tilmelding på mail driftskontor2@arbejdernesbyggeforening.dk eller ved at aflevere nedenstående talon til driftskontoret Nylandsvej 3-5 senest den 13. august 2026.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



Afd. 2 – Tilmelding til afdelingsmødet

Navn	Adresse	Antal personer
------	---------	----------------



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk

Budget 2027

Afdeling 2 Ringgården



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 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

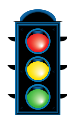
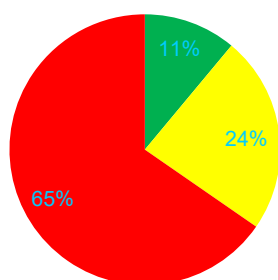
1,26%

* Huslejeforhøjelse beregnes af husleje ekskl. ydelse til modernisering.

Afdelingens udgifter i budget 2027 for afd. 2

	Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring	
Udgifter					
Nettokapitaludgifter					
● 105	Ydelser på oprindelig prioritetslån	149.892	150.000	150.000	0
Offentlige og andre faste udgifter					
● 106	Ejendomsskatter	549.000	519.000	566.000	47.000
● 107	Vandafgift og vandafledningsbidrag	0	545.000	0	-545.000
● 109	Renovation	276.947	424.000	434.000	10.000
● 110	Forsikringer	147.537	162.000	234.000	72.000
● 111	El og varme, fællesarealer	260.234	247.000	207.000	-40.000
● 112	Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	868.477	881.000	755.000	-126.000
● 113	Bidrag til Landsbyggefonden	1.036.948	1.053.000	203.000	-850.000
	i alt	3.139.145	3.831.000	2.399.000	-1.432.000
Variable udgifter					
● 114	Renholdelse	1.110.045	1.317.000	1.791.000	474.000
● 115	Almindelig vedligeholdelse	13.183	154.000	150.000	-4.000
● 116	Planlagt og periodisk vedligehold	797.409	52.263	830.374	778.111
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 120/401)	-797.409	-52.263	-830.374	-778.111
● 117	Istandsættelse ved fraflytning	0	144.000	105.000	-39.000
	- heraf dækkes af henlæggelser (konto 121/402)	0	-144.000	-105.000	39.000
● 118	Fællesfaciliteter	112.912	63.000	116.000	53.000
● 119	Diverse udgifter	44.208	66.000	67.000	1.000
	i alt	1.280.348	1.600.000	2.124.000	524.000
Henlæggelser					
● 120	Planlagt vedligeholdelse	3.600.000	4.210.000	3.692.000	-518.000
● 121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	200.000	200.000	200.000	0
● 123	Tab ved fraflytninger	33.549	74.000	65.000	-9.000
● 124	Andre henlæggelser	74.944	75.000	0	-75.000
	i alt	3.908.493	4.559.000	3.957.000	-602.000
Ekstraordinære udgifter					
● 125-127	Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.169.302	1.174.000	10.592.000	9.418.000
● 129-130	Tab på lejere	0	0	0	0
● 131	Andre renter	184.263	0	0	0
● 132	Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
● 133	Afvikling af underskud	0	0	0	0
● 134-135	Ekstraordinære udgifter	1.740	0	0	0
● 140	Regnskabets overskud	1.555.998	0	0	0
	i alt	2.911.304	1.174.000	10.592.000	9.418.000
	Samlede udgifter i alt	11.389.181	11.314.000	19.222.000	7.908.000

Beboernes indflydelse

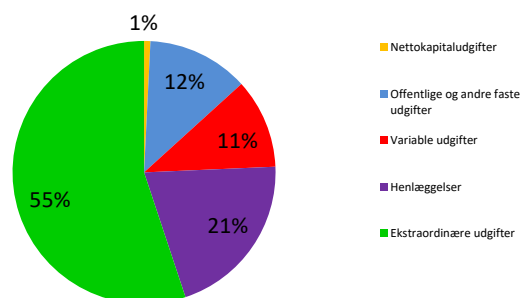


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling

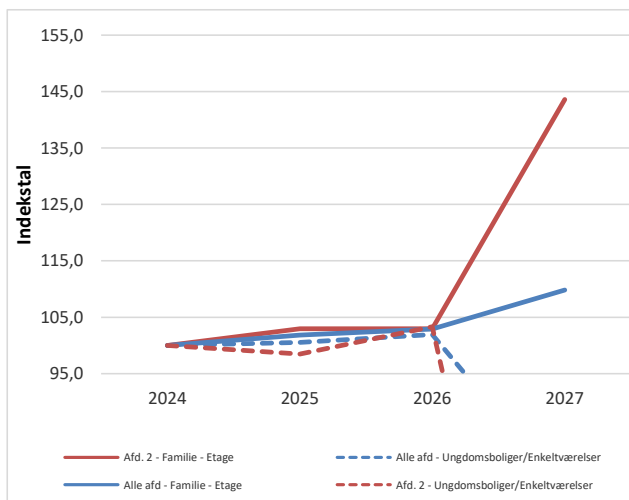


Afdelingens indtægter i budget 2027 for afd. 2

Indtægter	Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ændring
201 Huslejeindtægter	9.955.854	10.013.000	12.055.000	2.042.000
202 Renteindtægter	427.065	0	0	0
203.3 Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter	2.469	23.000	31.000	8.000
203.5 Indeksoverskud	0	0	0	0
203.6 Overført fra opsamlet resultat Driftssikring, huslejesikring og anden løbende	755.000	1.278.000	1.556.000	278.000
204 driftsstøtte	0	0	5.367.000	5.367.000
206 Ekstraordinære indtægter	248.793	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	11.389.181	11.314.000	19.009.000	7.695.000
Nødvendig huslejeforhøjelse			213.000	

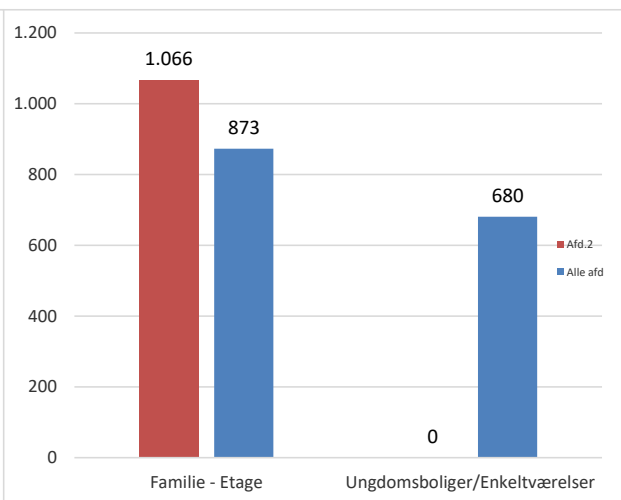
Huslejudviklingen

Basisår 2024= indeks 100



Huslejeniveau, kr. pr. m² i 2027

Omfatter ydelse til individuelle forbedringer.



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for afdelingen i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	12 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	70 kr.

Eksempler på huslejeforhøjelse pr. måned

	Antal lejemål	Antal m ² i alt	Gns. m ²	Gns. stigning i husleje kr./md.
1 - rums bolig	31	1.237	40	40
2 - rums bolig	27	1.963	73	72
3 - rums bolig	104	7.988	77	76
4 - rums bolig	11	1.001	91	90
5 - rums bolig				

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

Bemærkninger til budget 2027 for afd. 2

Budgettet for 2027 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 er endnu ikke fremsendt.

Arbejdernes Byggeforening 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 2027 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 2025, tillagt en stigning på 2 %.

Renovation (konto 109)

Udgift til renovation er beregnet ud fra forventet forbrug i 2026 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 35 %, og en stigning på forsikring af løsøre på 10 %.

EI og varme, fællesarealer (konto 111)

Budgettal er beregnet ud fra indeværende års aconto, som Silkeborg Forsyning har beregnet ud fra forbruget i 2025, tillagt en stigning på 5 %.

Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen (konto 112)

Administrationsbidraget er budgetteret med 3.860 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfondsbidraget er budgetteret med 686 kr. pr. lejemålsenhed.

Der indbetales for nuværende ikke bidrag til arbejdskapitalen.

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 2026 og en stigning på 2,58 %.

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 % i 2027.

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 2026. 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 2027 for afd. 2

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 2027 er fastlagt på baggrund af udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Fællesfaciliteter (konto 118)

Udgifter til fællesvaskeri samt møde- og selskabslokaler og udgifter til fællesfaciliteters drift er budgetteret tillagt 10 % i forhold til regnskab 2025.

Diverse udgifter (konto 119)

Kontingent til BL er budgetteret med udgangspunkt i kontingent for 2026 tillagt en regulering på 2,13 %. Afdelingsbestyrelsens udgifter er som udgangspunkt budgetteret uændret (2026 -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 394 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	Altanrenovering, vinduesudskft., anlæg m.m.	2039	1.172.000
Realkredit Danmark	Landsbyggefondsstøttet helhedsplan	2056	3.022.000
Realkredit Danmark	Landsbyggefondsstøttet helhedsplan - Ustøttede arbejde	2056	833.000
Total			5.027.000

Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering (konto 127)

Ydelse på lån optaget i forbindelse med landsbyggefondsstøttede helhedsplaner 5.565.000

Tab på lejere

Tab ved fraflytning (konto 130)	65.000
Dækket af tidligere henlæggelser	-65.000
	<u>0</u>

Huslejeindtægter før regulering (konto 201)

Familieboliger - etage inkl. evt. moderniseringer	11.531.000
Erhverv inkl. evt. moderniseringslån	410.000
Kælderrum mv.	67.000
Garager/Carporte/P-pladser	47.000
	<u>12.055.000</u>

Renteudgifter- & indtægter (konto 131/202)

Lovgivningen vedr. behandling af kursreguleringer af afdelingernes værdipapirer betyder, at afdelingernes resultatopgørelse ikke længere 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 2027 budgetteret med et renteaftkast på 0 %.

Drift af fællesvaskeri og øvrige fællesfaciliteter (konto 203)

Bemærkninger til budget 2027 for afd. 2

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