



Budget 2026

Afdeling 100 Bindesbøll

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



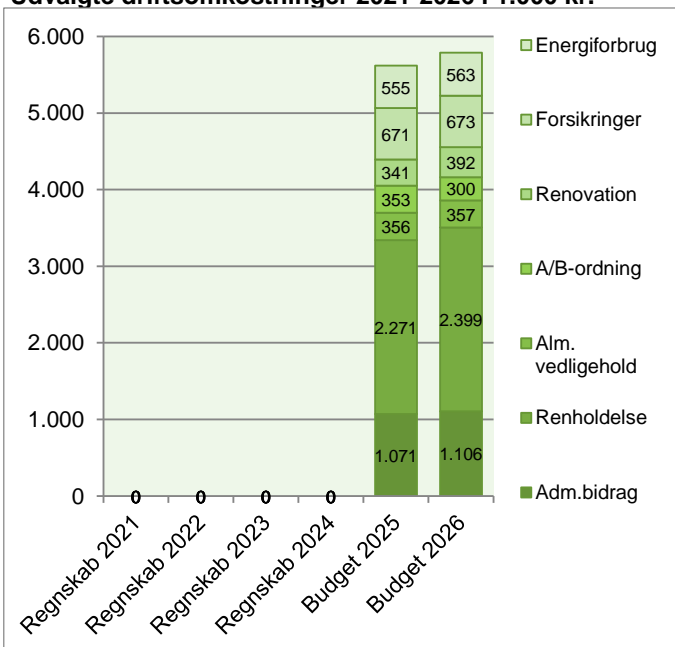
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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 2021-2026 i 1.000 kr.

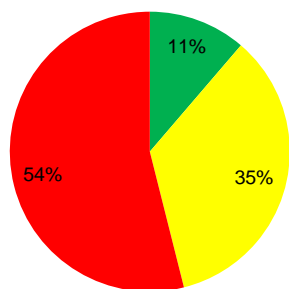


Huslejeforhøjelse 1,0%

Afdelingens udgifter

Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	12.887.145	12.836.560	50.585	0
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● Ejendomsskatter	784.000	757.916	26.084	0
● Forsikringer	672.700	671.000	1.700	0
● Vandafgift	3.000	3.000	0	0
● Renovation	392.000	341.000	51.000	0
● El og varme, fællesarealer	562.675	554.781	7.894	0
● Drift af fællesvaskeri	235.300	229.300	6.000	0
● Drift af selskabslokaler mv.	100.000	100.000	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	471.700	424.500	47.200	0
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	120.600	100.600	20.000	0
● Køb og salg edb-udstyr	20.000	20.000	0	0
● Renholdelse	2.398.553	2.271.131	127.422	0
● Almindelig vedligeholdelse	357.000	356.227	773	0
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.149.000	7.912.128	236.872	0
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	300.203	353.220	-53.017	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	92.000	92.000	0	0
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.106.020	1.071.057	34.963	0
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	0
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	0
Samlede udgifter	28.651.896	28.094.420	557.475	0

Beboernes indflydelse

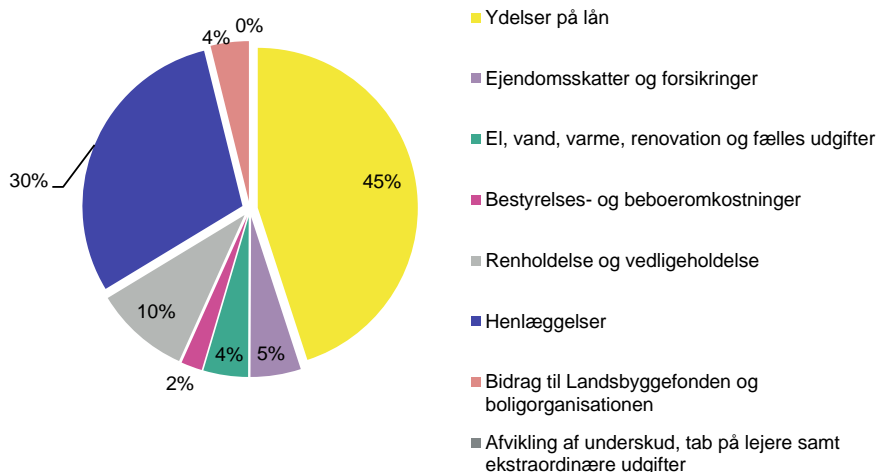


Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)

Her har du begrænset indflydelse

Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Afdelingen er belånt med flexlån, som følger udviklingen i samfundet, hvilket giver en årlig stigning.

Vi har endnu ikke modtaget en endelig opkrævning i ejendomsskat, så det er vores bedste bud.

Renovation er afsat med baggrund i faktiske udgifter i 2025. Er sat for lavt i budget 2025

Stigning i andre udgifter skyldes stigning i afdelingens andel af grundejerforeningen.

Stigning i renholdelse skyldes generel stigning i lønomkostninger

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse stiger med 3% ligesom udgifterne i skemaet er pristalsreguleret med 3%

Henlæggelser til indvendig vedligeholdelse er nedsat. Beløbet vedrører det som indbetales til A-ordningen.

Stigning i administrationsbidrag skyldes stigning i lønninger samt udgifter til IT

Husleje, beboelse er der en lille stigning, da der er tillagt lidt flere kvadratmeter end i budgettet for 2025

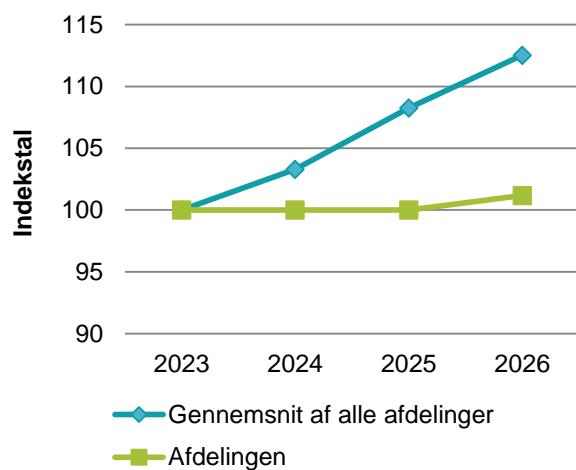
Stigningen i renter skyldes blandt andet, at rentesatsen er hævet fra 2% til 2,5% og så er grundlaget ligeledes steget.

Afdelingens indtægter

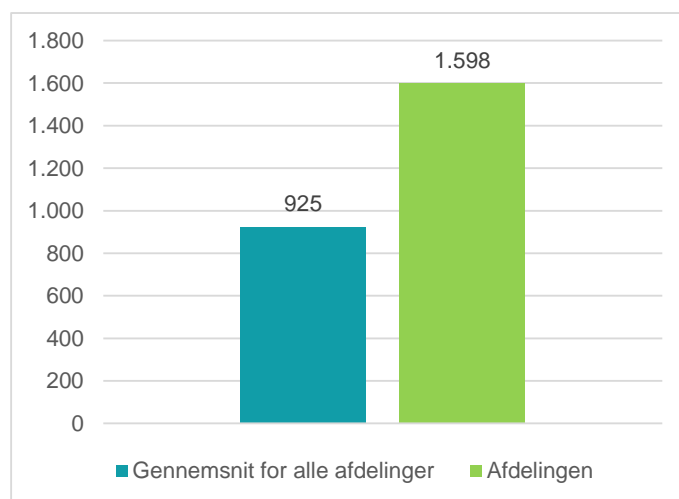
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	27.943.932	27.894.420	49.512	0
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	80.000	100.000	-20.000	0
Drift af fælleslokaler	45.000	20.000	25.000	0
Renter (2,5% for budget 2026)	302.518	80.000	222.518	0
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	0	0	0	0
Samlede indtægter	28.371.450	28.094.420	277.030	0
Nødvendig huslejeforhøjelse	280.446			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 16 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 101 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

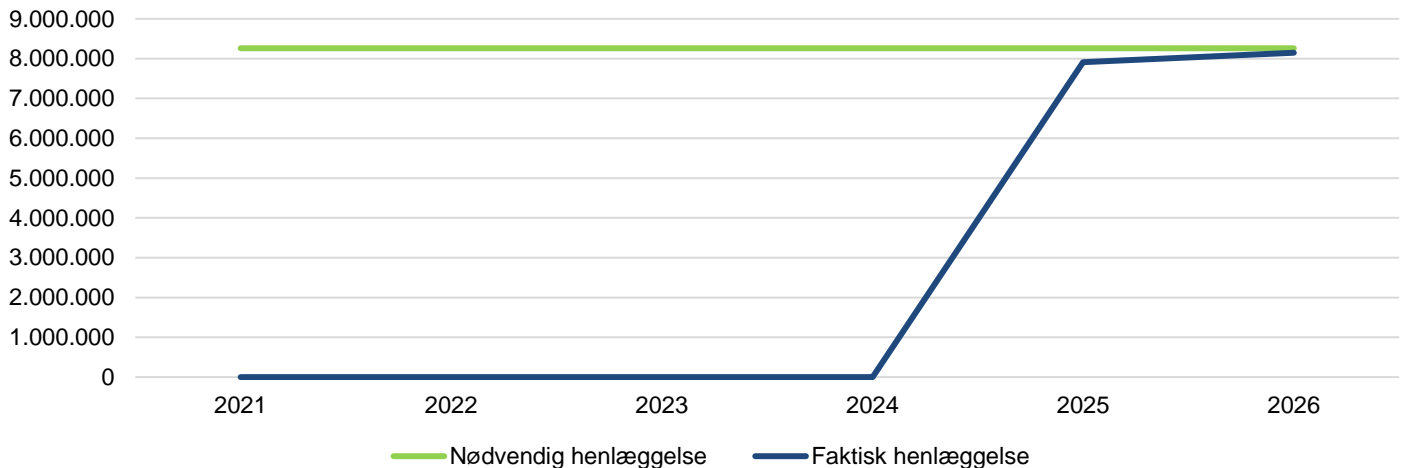
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	34	4.636 kr.	4.682 kr.	46 kr.
2 - rums bolig	82	10.831 kr.	10.939 kr.	108 kr.
3 - rums bolig	115	14.380 kr.	14.524 kr.	144 kr.
4 - rums bolig	115	14.369 kr.	14.513 kr.	144 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

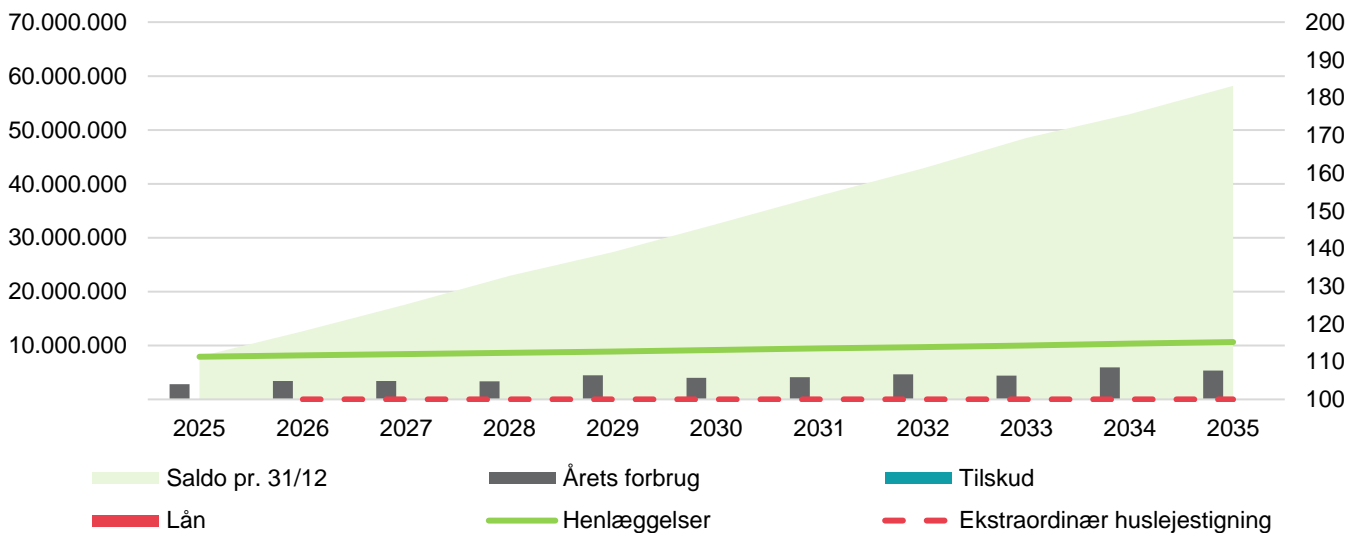
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 8.261.709 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 8.149.000 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 100

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er passende i forhold til, at kunne finansiere de kommende års udgifter til renovering og vedligeholdelse af afdelingens bygninger og tekniske installationer.

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.

Afdelingens vedligeholdelsesplan, oversigt 10 år

Godkendt forrige år

Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2026

Tekst (alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Terræn											
1.1 Belægning	93	96	150	101	105	108	111	114	118	329	125
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	42	44	45	46	48	49	51	52	54	125	57
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	3	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14
1.6 Affaldshåndtering	18	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	12	12	12	13	13	13	14	14	15	165	16
1.8 Legeplads	5	5	6	6	6	6	6	7	7	256	7
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	28	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14	15
2.2 Facade	86	89	91	94	97	100	103	106	109	112	116
2.3 Tag og kviste	229	236	295	250	258	266	274	282	290	299	308
2.4 Tagrender og nedløb	24	25	26	26	27	28	29	30	31	32	33
2.5 Altaner og altangange		5	6	6	6	6	6	7	7	7	7
2.6 Udvendige trapper og ramper	27	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
2.7 Døre	91	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123
2.8 Vinduer	1.591	1.639	1.688	1.739	1.791	1.845	1.900	1.957	2.016	2.076	2.139
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	120	174	127	131	218	224	231	238	245	314	323
3.2 Sanitet										179	184
3.3 Komfur og emhætte					171	176	181	187	192	198	204
3.4 Køl/frys					5	6	6	6	6	6	6
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	11	11	12	12	45	46	48	49	50	52	54
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange					92					106	
4.2 Elevatorer		44	45	46	48	49	51	52	54	55	57
4.3 Postkasser	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter		22	23	23	32	33	34	35	36	58	38
4.5 Kælderrum og -gange	74	181	187	192	556	204	210	608	223	229	664
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	27	27	28	29	30	31	32	33	34	90	36
5.2 Belysningsanlæg	12	33	34	35	36	37	38	39	40	62	43
5.3 Elinstallationer	21	22	23	23	232	126	130	134	138	142	146
5.4 Vandinstallationer	53	55	56	58	60	61	63	65	67	69	71
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	64	66	68	70	72	74	76	78	81	83	86
5.6 Fællesvaskeri	5	5	6	6	30	31	32	33	34	35	49
5.7 Ventilationsanlæg	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27	28
5.8 Brandanlæg og -alarmer	6	25	26	27	28	28	29	30	31	272	33
5.9 Porttelefon og låsesystem	10	211	11	11	11	12	12	13	13	13	14
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk		26	27	28	29	30	31	32	33	103	35
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	117	166	171	177	182	187	193	199	205	211	217
Årets forbrug	2.804	3.434	3.383	3.378	4.461	4.019	4.139	4.655	4.391	5.952	5.347
Henlæggelser	7.912	8.149	8.394	8.646	8.905	9.172	9.447	9.731	10.023	10.324	10.633
Saldo pr. 31/12	2.804	7.912	12.628	17.639	22.907	27.351	32.505	37.813	42.889	48.520	52.892

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.