



Budget 2026

Afdeling 1

Villabyen Skovbakken

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



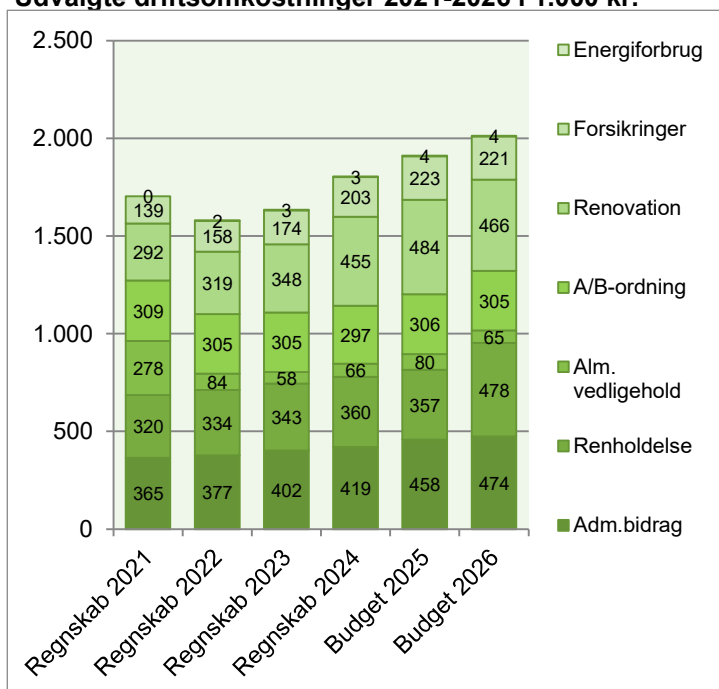
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

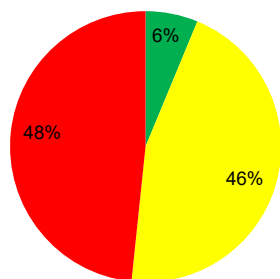


Huslejeforhøjelse 1,0%

Afdelingens udgifter

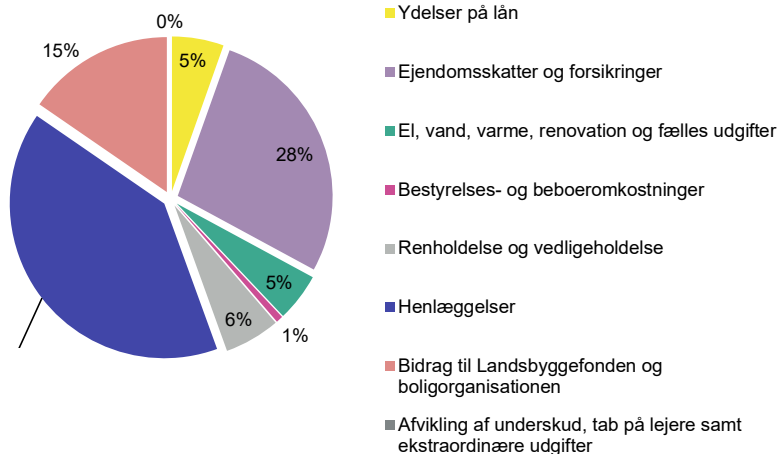
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	27.338	27.338	0	27.338
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	478.435	504.451	-26.016	523.677
● Ejendomsskatter	2.338.000	2.250.284	87.716	2.321.452
● Forsikringer	221.300	222.750	-1.450	203.063
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	466.000	484.000	-18.000	455.050
● El og varme, fællesarealer	3.695	3.600	95	3.449
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	29.400	353.400	-324.000	27.218
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	37.500	33.000	4.500	31.947
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	478.135	356.917	121.218	360.326
● Almindelig vedligeholdelse	65.000	80.000	-15.000	66.300
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.412.000	3.134.000	278.000	3.004.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	304.680	305.880	-1.200	297.179
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	20.000	20.000	0	15.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	962.543	965.370	-2.827	931.107
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	473.708	457.983	15.725	419.286
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	250.845
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	54.050
Samlede udgifter	9.317.734	9.198.973	118.761	8.991.287

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ejendomsskatten stiger efter gældende regnler, frem til et tidspunkt hvor afdelingen betaler fuld grundskyld, på baggrund af den nuværende vurdering.

Det store fald i "andre udgifter", skyldes bortfald af de engangsudgifter der blev vedtaget på afdelingsmødet i 2025, vedr. udarbejdelse af eksterne rapporter, vedr. kældre.

Udgiften til renholdelse stiger en del, hvilket skyldes ny ordning til vinterbekæmpelse, der gerne skulle fungere væsentligt bedre end tidligere vintre, samt ansættelsen af en "villakoordinator". på baggrund af efterspørgslen fra bestyrelserne i villaafdelingerne og kompleksiteten i denne opgave

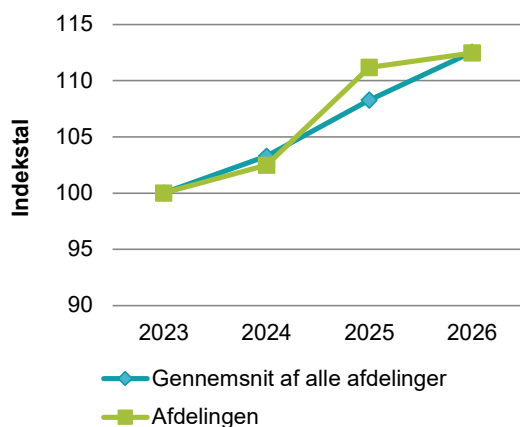
Henlæggelsen til planlagt vedligehold sættes op, så afdelingen kan finansiere kommende vedligeholdsarbejder, se også siden der specifikt omhandler fremtidige henlæggelser i afdelingen.

Afdelingens indtægter

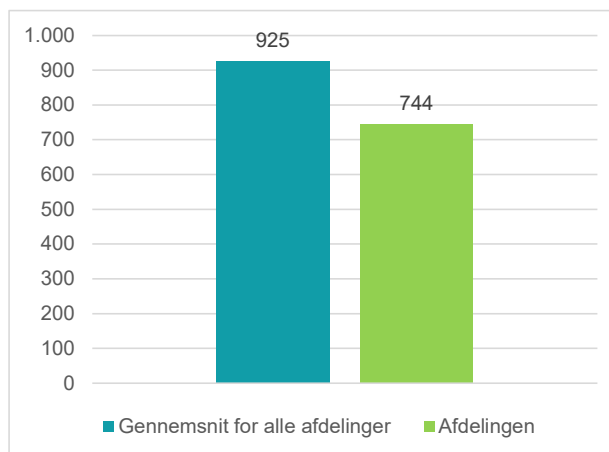
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	7.943.448	7.929.827	13.621	7.310.838
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	658.497	665.433	-6.936	707.372
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	345.997	268.200	77.797	679.309
Øvrige indtægter	0	0	0	4.200
Afvikling af overskud	290.292	335.512	-45.220	289.569
Samlede indtægter	9.238.234	9.198.973	39.261	8.991.287
Nødvendig huslejeforhøjelse	79.500			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 7 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 66 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

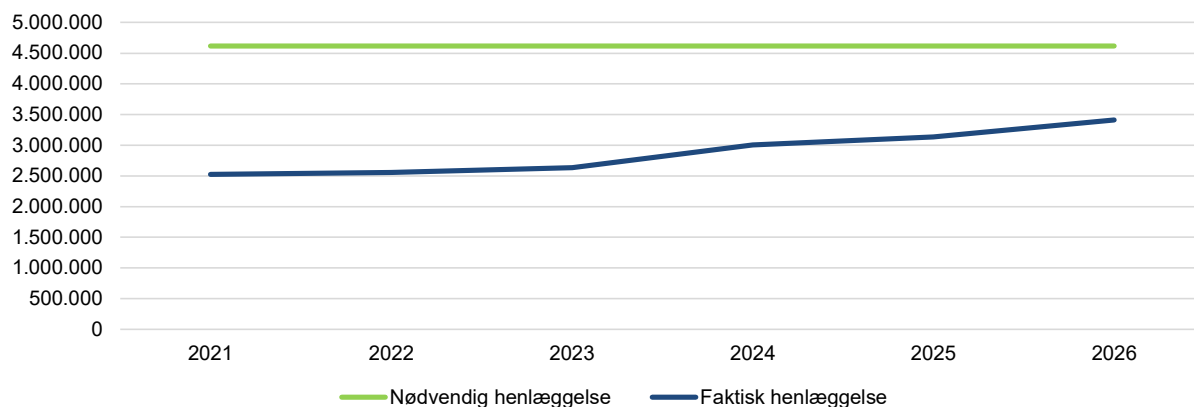
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	76	4.717 kr.	4.764 kr.	47 kr.
3 - rums bolig	107	6.516 kr.	6.581 kr.	65 kr.
4 - rums bolig	107	6.355 kr.	6.419 kr.	64 kr.
5 - rums bolig	142	8.944 kr.	9.033 kr.	89 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

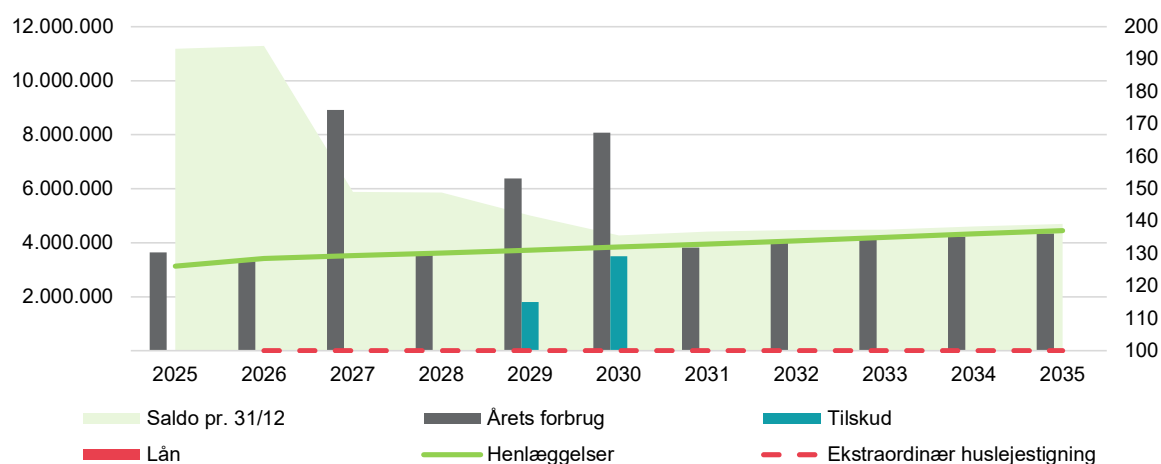
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.613.636 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 3.412.000 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 1

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelse til fremtidig renovering og vedligehold af bygninger samt tekniske installationer, ikke er højt nok, til at kunne finansiere de planlagte arbejder, uden at der skal optages ekstern finansiering (kreditforeningslån), med heraf følgende væsentlige huslejeforhøjelser!

Der er dog heldigvis ikke de store problemer inden for de første mange år, men for at fremtidssikre afdelingen, bliver det nødvendigt at vi får kikket på en egentlig plan for fremtidssikring på et tidspunkt. Løsningen vil med al sandsynlighed bestå i en plan for stigninger i henlæggelsen via huslejestigninger, men jo før vi kommer i gang, desto blidere vil en løsning kunne laves. Alle afdelinger i AAB skal igennem denne proces, men afdeling 1 vil formodentligt ikke være først i køen, da der som nævnt ikke er tale om kortsigtede problemer.

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	48	65	548	69	71	73	75	78	80	82	85
1.2 Parkering og garager	130	134	138	143	147	151	156	160	165	170	175
1.3 Kloakledninger, brønde og riste			3.968								
1.4 Forsyningsledninger i terræn			1.100								
1.5 Udvendig belysning	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
1.6 Affaldshåndtering	300										
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	14	16	16	16	17	17	18	19	19	20	20
1.10 Beplantning	28	49	50	52	54	55	57	58	60	62	64
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	8	40	41	42	2.826	45	46	48	49	51	52
2.3 Tag og kviste	37	25	26	27	27	1.413	29	30	31	32	33
2.4 Tagrender og nedløb	37	38	0	0	0	561	0	0	47	48	50
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	28	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59
2.7 Døre	41	10	10	31	32	33	34	35	37	38	39
2.8 Vinduer	23	68	70	142	74	2.495	78	81	164	86	88
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	729	946	975	1.004	1.034	1.065	1.097	1.130	1.164	1.199	1.235
3.2 Sanitet	48	13	13	14	14	15	15	16	16	16	17
3.3 Komfur og emhætte	33	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	768	484	498	513	528	544	561	577	595	613	631
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	12	13	13	14	14	14	15	15	16	16	17
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange	36	37	38	39	41	42	43	44	46	47	48
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	817	861	887	913	940	969	998	1.028	1.059	1.090	1.123
5.2 Belysningsanlæg	8	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
5.3 Elinstallationer	8	8	9	12	9	10	10	10	10	11	11
5.4 Vandinstallationer	384	307	316	365	336	346	356	367	378	389	401
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	11	8	8	53	9	9	9	97	10	10	10
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	12	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	60	92	95	98	101	104	107	110	113	117	120
Årets forbrug	3.636	3.310	8.919	3.649	6.379	8.071	3.816	4.018	4.177	4.218	4.345
Henlæggelser	3.134	3.412	3.514	3.620	3.728	3.840	3.955	4.074	4.196	4.322	4.452
LBF egen trækningsret					1.800	3.500					
Saldo pr. 31/12	11.690	11.188	11.290	5.886	5.857	5.006	4.275	4.415	4.470	4.490	4.594

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.