



Budget 2026

Afdeling 65 Æblelunden

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



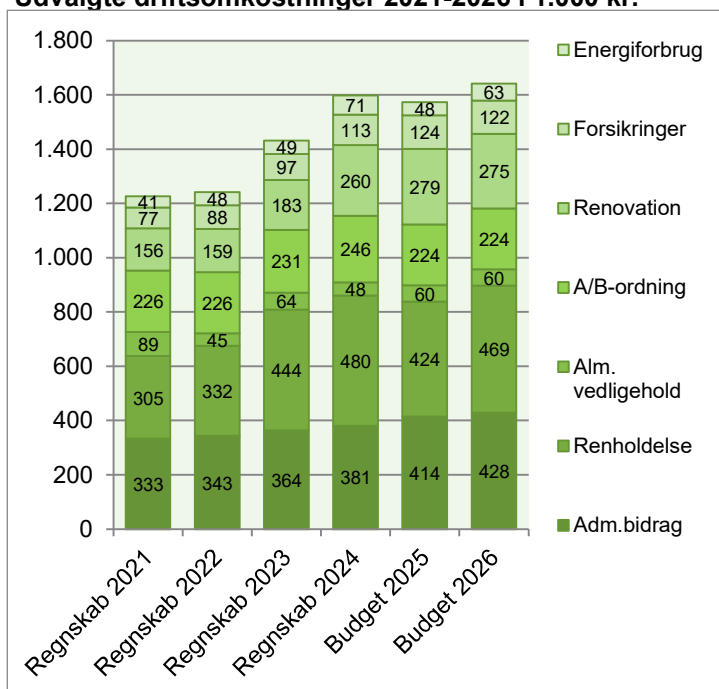
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

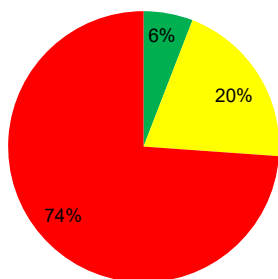


Huslejeforhøjelse 5,3%

Afdelingens udgifter

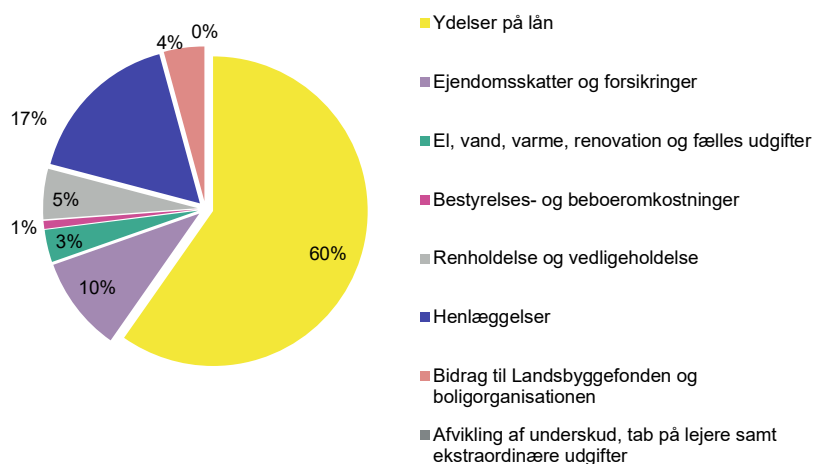
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	5.978.928	5.696.426	282.502	5.663.329
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	30.000	0	30.000	0
● Ejendomsskatter	873.215	827.493	45.722	808.794
● Forsikringer	122.100	123.500	-1.400	112.744
● Vandafgift	1.100	1.000	100	1.000
● Renovation	275.000	279.300	-4.300	260.121
● El og varme, fællesarealer	63.018	48.150	14.868	71.042
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	22.800	20.000	2.800	23.579
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	60.000	59.000	1.000	44.828
● Køb og salg edb-udstyr	2.500	2.500	0	0
● Renholdelse	469.163	423.721	45.442	480.250
● Almindelig vedligeholdelse	60.000	60.000	0	47.509
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.441.000	1.394.000	47.000	1.285.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	223.890	223.890	0	246.008
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	10.000	10.000	0	10.000
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	428.280	414.294	13.986	380.588
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	144.185
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet overskud/underskud	0	0	0	0
Samlede udgifter	10.060.994	9.583.274	477.720	9.578.977

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Væsentlig stigning i ydelser på oprindelig prioritetslån grundet negativ ydelsesstøtte. Dette skyldes tidligere års høje inflation, da støtten er indekseret.

Ejendomsskatten er ved at blive indfaset jf. de nye vurderinger fra Vurderingsstyrelsen.

Den forholdsvist store stigning i udgiften til renholdelse skyldes især ny ordning for sneberedskab, der meget gerne skulle være bedre end tidligere vintres.

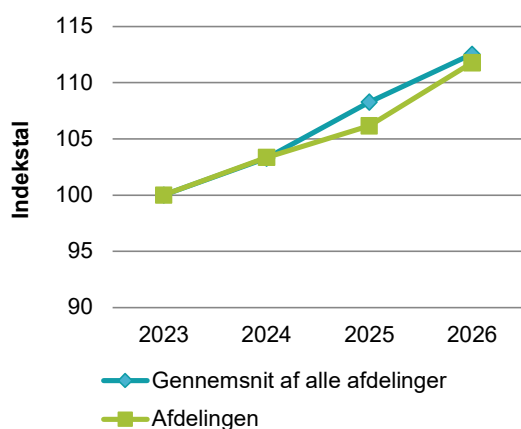
Afdeling 65 kom ud af regnskabsåret 2024 med et lille underskud. Dette betyder at der er et væsentligt fald i indtægten vedrørende afvikling af tidligere års overskud.

Afdelingens indtægter

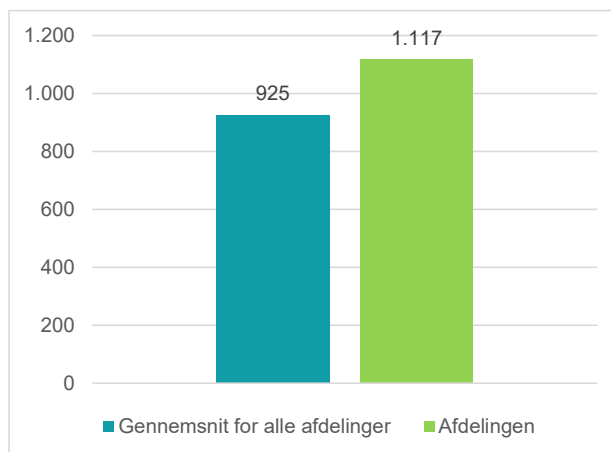
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	9.287.880	9.288.112	-232	9.042.960
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	10.284	6.120	4.164	9.139
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	165.000	132.000	33.000	362.883
Øvrige indtægter	0	0	0	16.652
Afvikling af overskud	103.906	157.042	-53.136	147.343
Samlede indtægter	9.567.070	9.583.274	-16.204	9.578.977
Nødvendig huslejeforhøjelse	493.924			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	56 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	490 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

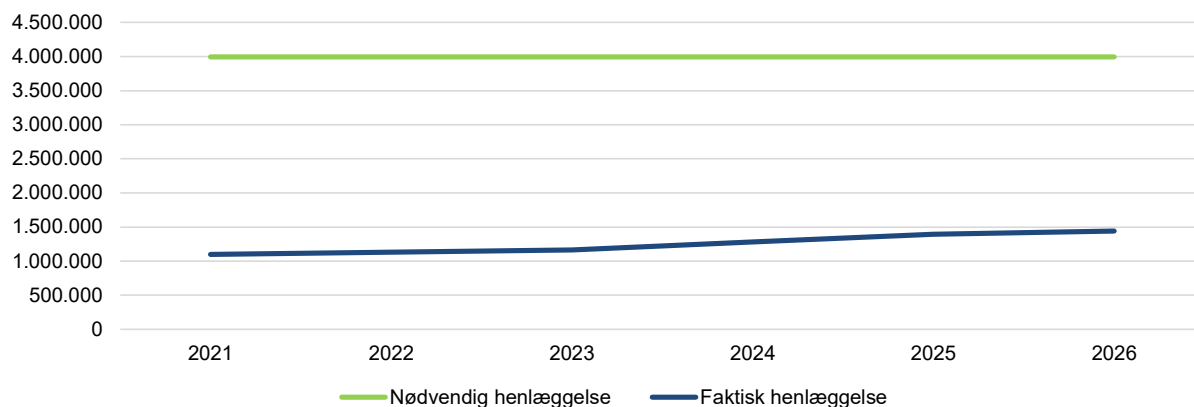
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	86	7.928 kr.	8.348 kr.	420 kr.
4 - rums bolig	115	10.033 kr.	10.565 kr.	532 kr.
5 - rums bolig	115	9.828 kr.	10.349 kr.	521 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

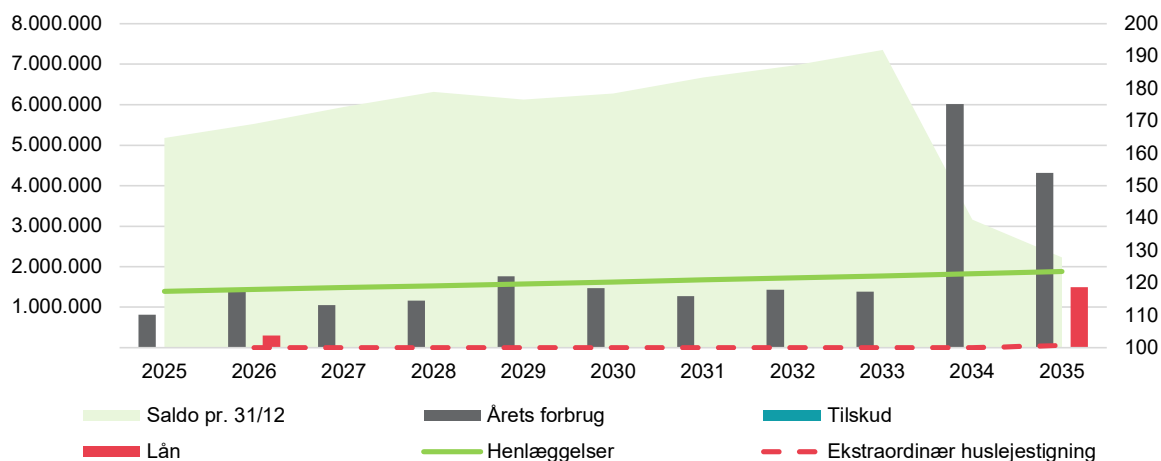
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 3.993.067 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.441.000 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 65

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelse til planlagt vedligehold ikke vil kunne dække afdelingens behov for investeringer i drift og vedligehold af bygninger og tekniske installationer på den helt lange sigt. Dette betyder at det på sigt vil være nødvendigt at optage væsentlige kreditforeningslån, hvilket vil få direkte huslejekonsekvens i de aktuelle år.

I AAB kommer vi i den kommende tid, generelt til at kikke ind i disse problematikker, da det er målet at undgå disse store låneoptag, ved en langsigtet plan for henlæggelsesforløbene, via en jævn huslejudvikling. Afdeling 65 vil helt sikkert også skulle igennem denne proces, men der går heldigvis forholdsvis lang tid inden der opstår større problemer, så det bør være muligt at finde en fornuftig løsning på problematikken.

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	13	32	33	34	35	36	37	38	39	86	102
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	1	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	2	10	10	11	11	11	12	12	12	318	13
1.6 Affaldshåndtering	2	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
1.7 Inventar og udsmykning udearealer										15	
1.8 Legeplads	14	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
1.9 Skure og hegn	66	58	85	61	63	93	67	69	101	73	75
1.10 Beplantning	15	74	76	78	80	83	85	88	90	93	96
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser						34	35	36	37	38	39
2.2 Facade						28	29	30	31	32	33
2.3 Tag og kviste	43	7	7	7	7	8	8	8	8	8	9
2.4 Tagrender og nedløb	19	31	32	33	34	35	36	37	38	39	41
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	11	11	11	12	28	12	13	13	14	32	14
2.8 Vinduer	27	103	13	109	669	116	15	123	16	130	17
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	54	205	211	218	224	231	238	245	252	260	268
3.2 Sanitet		14	14	15	15	16	63	65	67	69	71
3.3 Komfur og emhætte	96	61	62	64	66	68	70	72	75	77	79
3.4 Køl/frys	27	48	49	51	52	54	56	57	59	61	63
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar		16	16	17	17	18	19	19	20	20	21
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg											
5.2 Belysningsanlæg		15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
5.3 Elinstallationer	50	22	23	23	24	25	26	26	27	28	29
5.4 Vandinstallationer	37	357	53	55	56	58	60	61	63	65	67
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	76	45	46	48	49	50	52	65	55	207	2.706
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	151	95	98	101	104	258	111	114	117	121	299
5.8 Brandanlæg og -alarmer	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
5.9 Porttelefon og låsesystem	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
5.10 Solceller	28	26	27	27	28	29	30	31	32	4.006	34
5.11 IT, video og netværk	20	20	21	22	22	23	24	24	25	26	26
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	50	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123
Årets forbrug	810	1.398	1.058	1.159	1.766	1.470	1.274	1.431	1.382	6.013	4.316
Henlæggelser	1.394	1.441	1.484	1.529	1.574	1.622	1.670	1.720	1.772	1.825	1.880
Kreditforeningslån											1.500
Lån, Blødgøringsanlæg		300									
Saldo pr. 31/12	4.597	5.181	5.523	5.949	6.318	6.127	6.279	6.675	6.964	7.355	3.167
											2.231

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.