



Budget 2026

Afdeling 19 Vorrevangsparken

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



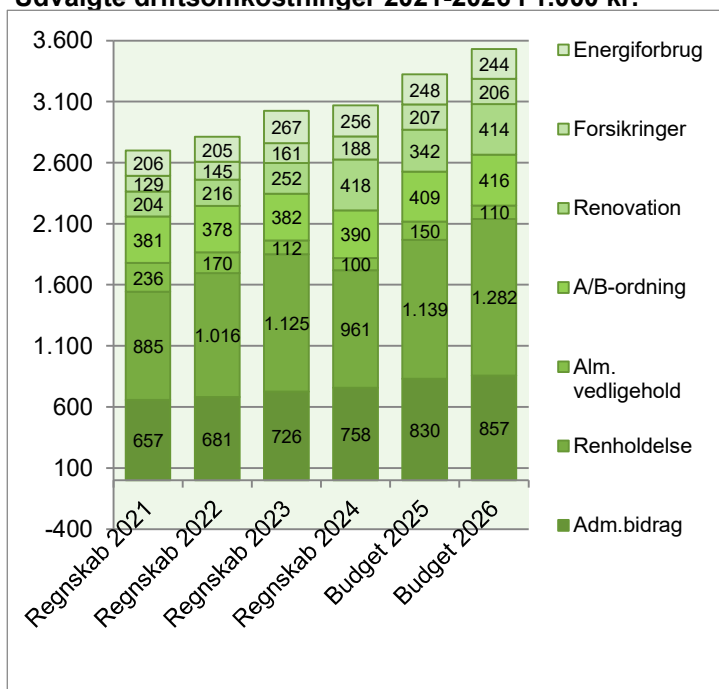
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budgett.

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.

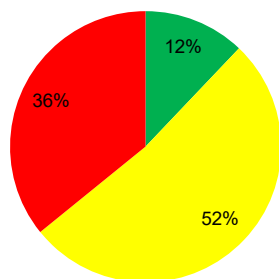


Huslejeforhøjelse 7,5%

Afdelingens udgifter

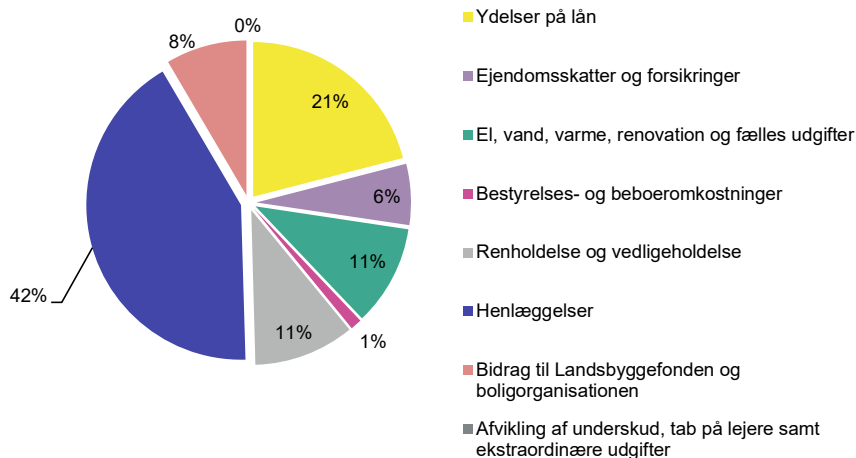
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	288.159	288.159	0	288.159
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	2.491.096	2.371.165	119.931	2.217.909
● Ejendomsskatter	641.802	601.800	40.002	602.941
● Forsikringer	206.172	206.619	-447	187.838
● Vandafgift	625.000	557.500	67.500	557.376
● Renovation	414.044	341.500	72.544	417.773
● El og varme, fællesarealer	244.000	247.600	-3.600	255.767
● Drift af fællesvaskeri	106.000	104.000	2.000	106.568
● Drift af selskabslokaler mv.	5.000	5.000	0	538
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	59.150	55.400	3.750	73.212
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	92.500	92.500	0	23.116
● Køb og salg edb-udstyr	3.500	3.500	0	0
● Renholdelse	1.282.444	1.139.076	143.368	960.551
● Almindelig vedligeholdelse	110.000	150.000	-40.000	100.396
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	5.107.000	4.914.000	193.000	5.093.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	415.640	408.840	6.800	390.039
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	40.000	40.000	0	40.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	264.148	264.148	0	264.148
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	857.339	829.741	27.598	757.813
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	432.333
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	529.736
Samlede udgifter	13.252.994	12.620.547	632.446	13.299.212

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Stigningen i låneydelser skyldes aftrapning af ydelsesstøtte fra staten.

Stigningen i vandafgift skyldes prisstigning. Når afdelingen overgår til individuel afregning vil udgiften forsvinde, men erstattes af tilsvarende a/c-opkrævninger til den enkelte beboer.

Udgiften til renovation har været underbudgetteret i både 2024 og 2025, hvorfor den stiger relativt meget.

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre.

Da lokalerne hvor Brugsen tidligere havde til huse, ikke har kunnet lejes ud til samme husleje som tidligere, er der et stort fald i indtægten på erhverv.

Der er også et stort fald i renteindtægten, da afdelingen i disse år, bruger en meget stor del af de tidligere opsparede midler og derfor selvfølgelig ikke får disse forrentet længere!

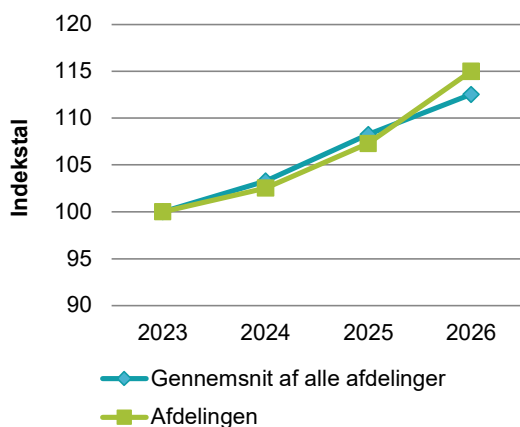
Videoovervågning vedtaget ved urafstemning er indarbejdet i budgettet.

Afdelingens indtægter

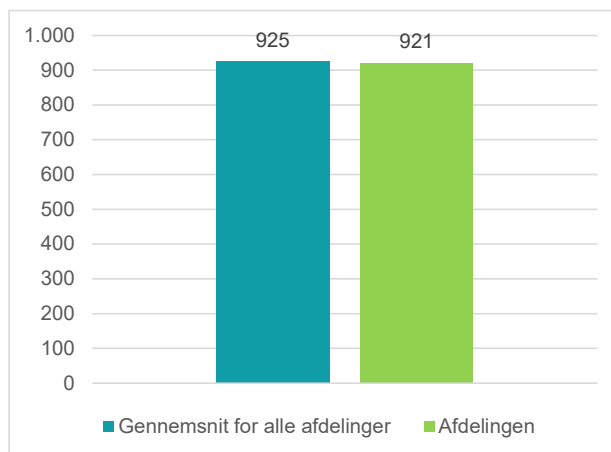
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	10.892.668	10.924.709	-32.041	10.440.648
Husleje, erhverv, institutioner mv.	538.596	675.304	-136.708	799.596
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	142.764	142.764	0	142.764
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	5.000	3.000	2.000	7.500
Renter (2,5% for budget 2026)	265.000	335.204	-70.204	1.205.478
Øvrige indtægter	0	0	0	14.374
Afvikling af overskud	586.880	539.567	47.313	688.853
Samlede indtægter	12.430.908	12.620.548	-189.640	13.299.212
Nødvendig huslejeforhøjelse	822.086			

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	61 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	403 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

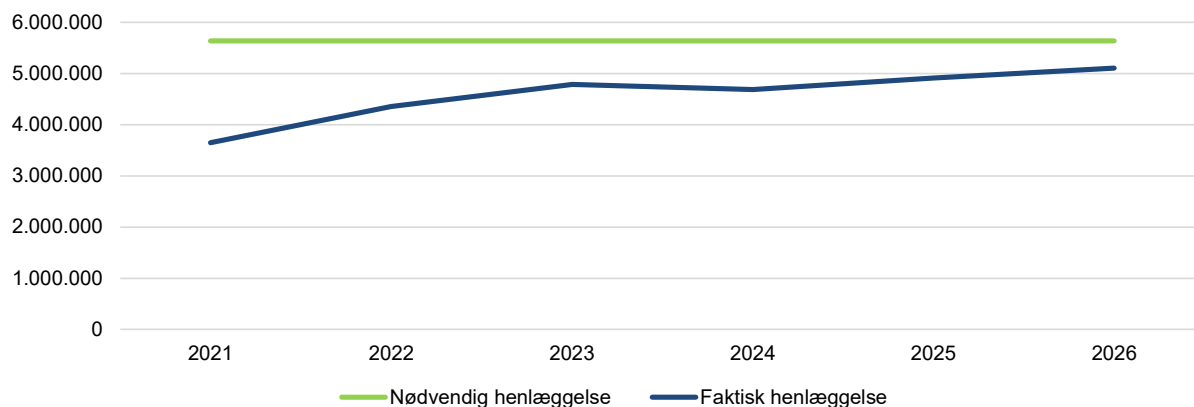
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	51	3.917 kr.	4.211 kr.	294 kr.
2 - rums bolig	54	4.141 kr.	4.452 kr.	311 kr.
3 - rums bolig	70	5.109 kr.	5.492 kr.	383 kr.
4 - rums bolig	101	6.983 kr.	7.507 kr.	524 kr.
5 - rums bolig	119	7.657 kr.	8.231 kr.	574 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

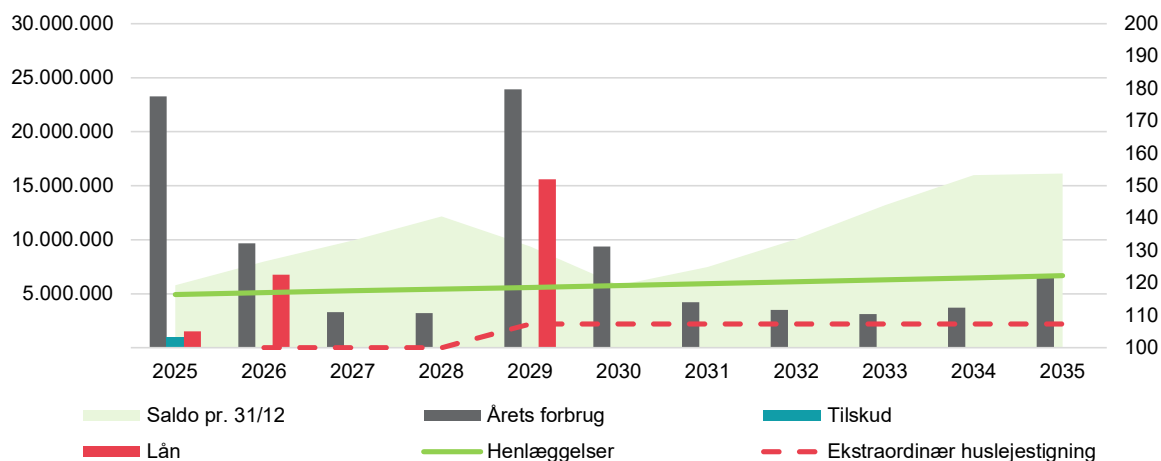
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.642.338 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 5.107.000 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 19

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til fremtidige nødvendige renoeringsarbejder af bygninger og tekniske installationer, ikke er høje nok til at dække disse, uden at det bliver nødvendigt at optage yderligere lån. Første gang allerede i 2029.

Alle afdelinger i AAB skal inden for de næste par år, igennem en proces hvor vi får sikret et henlæggelsesniveau, der står bedre mål med fremtidige investeringer, ved en nogenlunde jævn huslejudvikling, så vi undgår år med meget store huslejestigninger.

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	42	7	7	7	8	8	8	8	9	251	9
1.2 Parkering og garager	3.444	18	19	19	20	21	21	22	23	23	24
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
1.6 Affaldshåndtering	33	34	35	36	38	39	40	41	42	43	45
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads	6	14	6	15	6	16	7	17	7	18	7
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	994										
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	44	45	47	48	50	51	53	54	56	57	59
2.2 Facade	41	42	552	0	0	0	0	50	51	53	55
2.3 Tag og kviste	13	65	67	69	71	5.612	60	62	64	66	85
2.4 Tagrender og nedløb	11	12	12	13	13	13	14	14	15	15	15
2.5 Altaner og altangange	45	115	15	122	16	129	17	137	18	146	20
2.6 Udvendige trapper og ramper	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3
2.7 Døre	403	53	55	56	2.563	60	62	401	65	67	69
2.8 Vinduer	26	27	28	28	29	30	31	32	33	34	35
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	368	704	725	747	769	792	816	840	865	891	885
3.2 Sanitet	79	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62
3.3 Komfur og emhætte	153	130	134	138	142	147	151	156	160	165	170
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	280	702	723	744	767	790	813	838	863	889	915
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	1.229	22	23	24	24	25	26	27	27	28	29
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	9	10	10	10	10	11	11	11	12	12	12
4.4 Fælleshus og -faciliteter	38	19	47	4	11	43	5	5	5	28	50
4.5 Kælderrum og -gange	2.336	10	10	10	10	11	11	11	12	12	3.140
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	14	14	88	15	16	16	17	17	18	18	19
5.2 Belysningsanlæg	16	29	29	30	31	32	33	34	35	36	37
5.3 Elinstallationer	467	30	31	32	33	765	35	36	37	38	39
5.4 Vandinstallationer	11.835	6.895	154	158	835	142	147	151	156	214	195
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	56	75	78	80	17.939	173	1.386	75	77	95	98
5.6 Fællesvaskeri	108	112	115	499	122	126	129	133	137	141	146
5.7 Ventilationsanlæg											
5.8 Brandanlæg og -alarmer	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
5.9 Porttelefon og låsesystem	1.068	62	64	66	68	70	72	74	77	79	81
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	32	234	27	28	136	29	30	31	32	33	34
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	90	135	139	143	148	152	157	161	166	171	176
Årets forbrug	23.290	9.672	3.298	3.204	23.938	9.368	4.217	3.508	3.133	3.699	6.525
Henlæggelser	4.914	5.107	5.261	5.418	5.581	5.748	5.921	6.099	6.281	6.470	6.664
LBF egen trækingsret	1.000										
Kreditforeningslån	1.520	6.746			15.600						
Saldo pr. 31/12	21.641	5.785	7.966	9.928	12.142	9.385	5.765	7.469	10.060	13.209	15.980

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.