



Budget 2026

Afdeling 72
Nygade

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



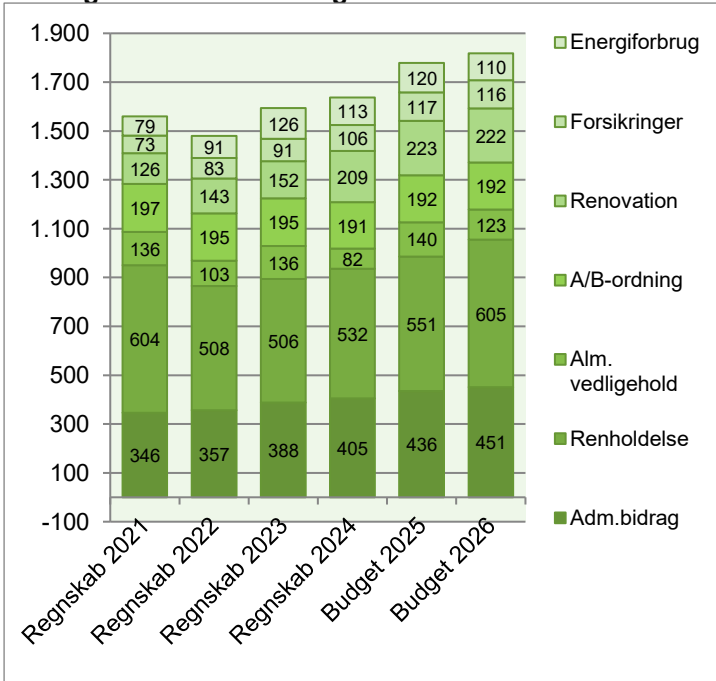
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

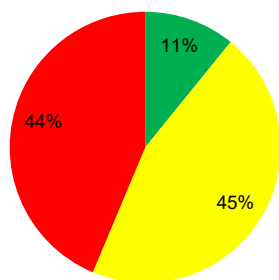


Huslejeforhøjelse 5,5%

Afdelingens udgifter

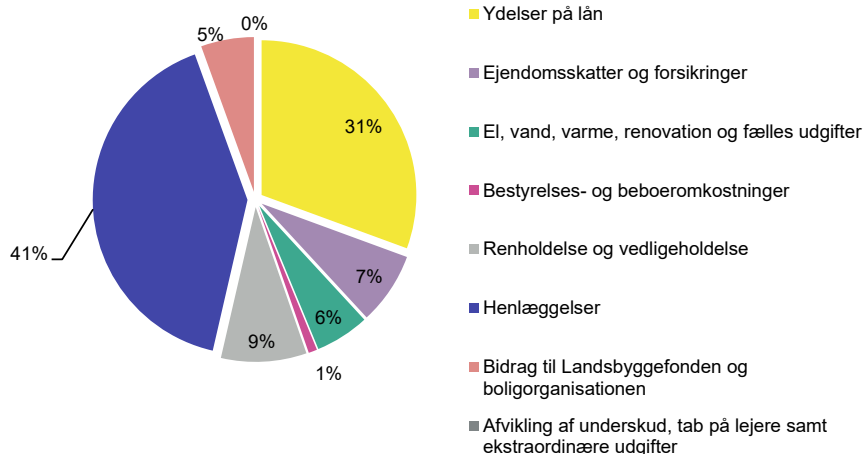
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.089.135	1.089.135	0	1.089.135
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.403.355	1.547.378	-144.023	1.437.336
● Ejendomsskatter	498.658	498.658	0	473.140
● Forsikringer	115.555	116.609	-1.054	106.390
● Vandafgift	15.000	25.000	-10.000	953
● Renovation	221.671	222.771	-1.100	208.808
● El og varme, fællesarealer	109.932	120.459	-10.527	113.372
● Drift af fællesvaskeri	108.100	102.980	5.120	105.308
● Drift af selskabslokaler mv.	5.000	5.000	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	30.600	23.900	6.700	52.856
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	37.500	37.500	0	11.137
● Køb og salg edb-udstyr	5.000	5.000	0	0
● Renholdelse	604.651	550.525	54.126	531.748
● Almindelig vedligeholdelse	123.000	140.000	-17.000	81.586
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.126.000	2.537.000	589.000	2.444.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	192.410	192.210	200	190.911
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	10.000	10.000	0	10.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	450.597	435.837	14.760	404.694
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	213.929
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	271.755
Samlede udgifter	8.146.164	7.659.962	486.202	7.747.059

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

I 2025 var der indarbejdet en stigning til kreditforeningslån, da der opstod et lånbehov i forbindelse med reparation af garagedæk, men arbejdet er flyttet til 2029, så den budgetterede ydelse til kreditforeningslån bruges til at styrke afdelingernes henlæggelser og når der i 2029 er behov for låneoptag, nedsættes henlæggelsen igen.

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede udgifter til løn, IT mv.

Rentesatsen er steget fra 2% i 2025 til 2,5% i 2026, det har betydet en større renteindtægt end på budgettet for 2025

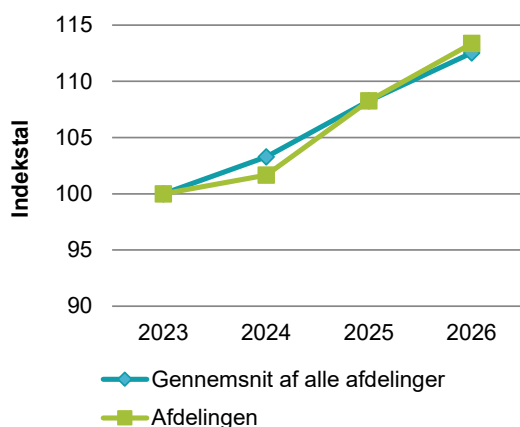
Afdelingen har de sidste 3 år haft overskud og disse overskud får afdelingen som en ekstraordinær indtægt, så den er med til at holde huslejen nede med 396.848 kr. i budgettet for 2026 - se under afvikling af overskud.

Afdelingens indtægter

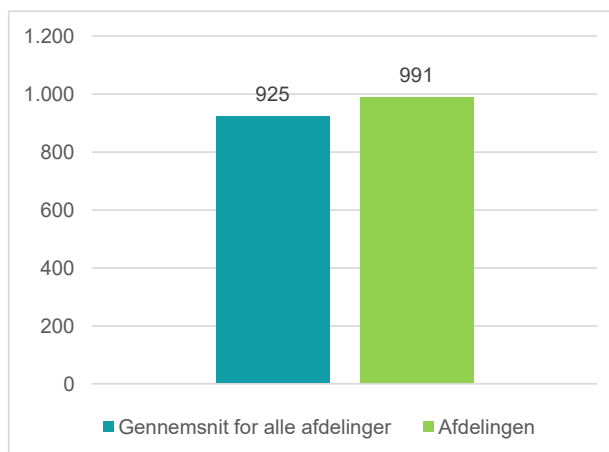
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	5.755.932	5.798.878	-42.946	5.445.058
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.212.752	1.033.279	179.473	1.011.915
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	246.812	264.050	-17.238	278.616
Drift af fællesvaskeri	83.500	82.500	1.000	83.479
Drift af fælleslokaler	2.900	2.900	0	2.750
Renter (2,5% for budget 2026)	128.707	102.300	26.407	540.786
Øvrige indtægter	0	0	0	21.642
Afvikling af overskud	396.848	376.055	20.793	362.813
Samlede indtægter	7.827.451	7.659.962	167.489	7.747.059
Nødvendig huslejeforhøjelse	318.713			

Huslejudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	50 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	385 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

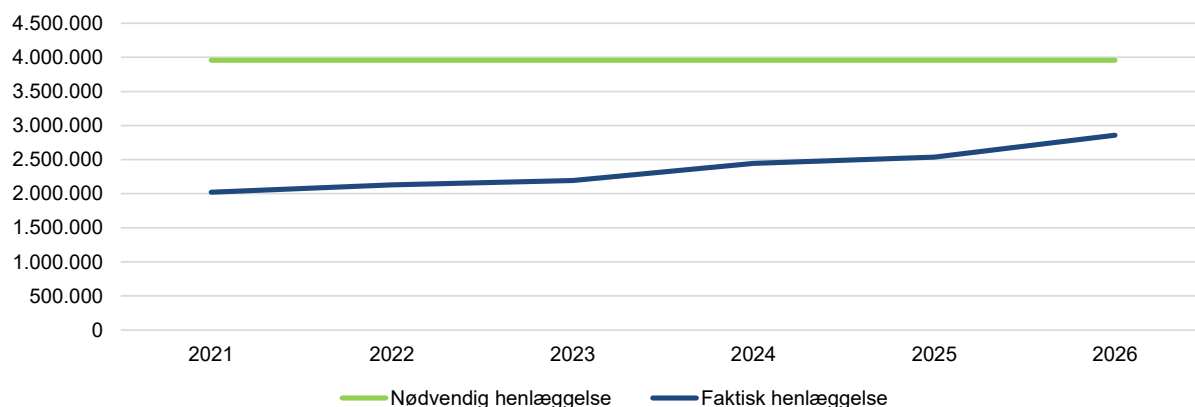
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	70	5.648 kr.	5.959 kr.	311 kr.
2 - rums bolig	78	6.259 kr.	6.603 kr.	344 kr.
3 - rums bolig	87	6.932 kr.	7.313 kr.	381 kr.
4 - rums bolig	106	8.369 kr.	8.829 kr.	460 kr.
5 - rums bolig	127	10.700 kr.	11.289 kr.	589 kr.
6 - rums bolig	173	14.431 kr.	15.225 kr.	794 kr.

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

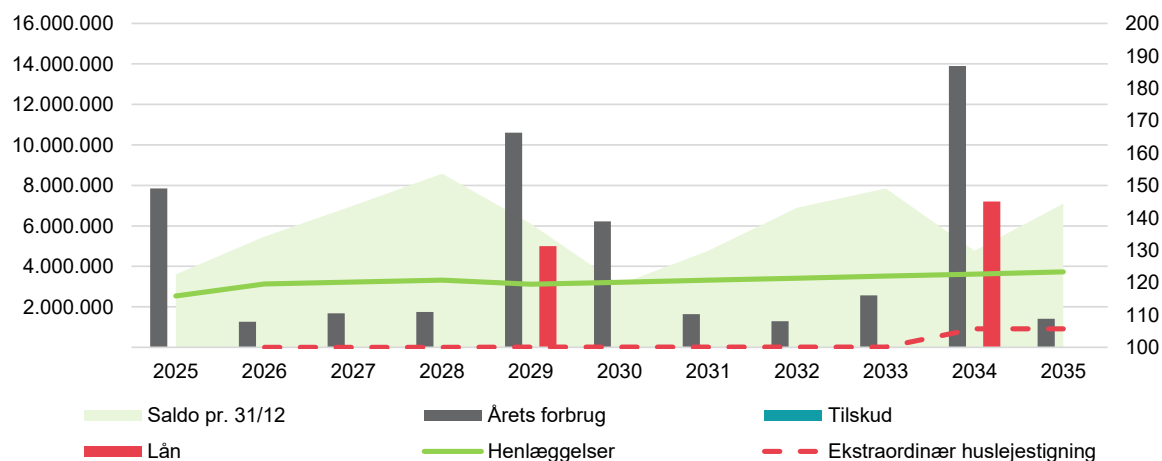
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 3.957.265 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 2.858.000 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 72

På denne side kan man se om afdelingen henlægger tilstrækkeligt til fremtidens vedligeholdelse. 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.

Afdelingen har et efterslæb og det fremgår af den øverste graf, så henlæggelsen skal hen over de næste åringer stige, så lånebehovet fjernes eller forminskes.

I grafen ovenover viser den røde søjle at der er lånebehov i 2029 og 2034 i de første 10 år. Bevæger man sig længere ud på DV-skemaet er der også et lånebehov.

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			26		9.219	28			31		
1.2 Parkering og garager	60			327					81		
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	75									190	
1.6 Affaldshåndtering	16	10							20	38	
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		12	6		116	6			7		
1.8 Legeplads	211	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	17	24	18	18	45	20	28	21	21	204	23
2.2 Facade	5.935		21	32		23	30		25	33	
2.3 Tag og kviste	26		51			56			61		
2.4 Tagrender og nedløb	25		34			37			40		
2.5 Altaner og altangange	228	29	30	31	32	33	34	35	939	37	38
2.6 Udvendige trapper og ramper	4					5					5
2.7 Døre	5	6	6	6	6	6	7	7	7	2.025	7
2.8 Vinduer	44	45	46	48	49	51	52	54	55	8.189	59
2.9 Porte	42	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	236	497	382	393	405	417	430	443	456	629	484
3.2 Sanitet	55	50	51	53	55	56	77	80	82	85	87
3.3 Komfur og emhætte	8	8	8	9	9	78	81	83	86	88	91
3.4 Køl/frys	54	56	58	60	61	63	65	67	69	71	73
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	58	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	80		19			20			22	1.331	
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser				199							
4.4 Fælleshus og -faciliteter			47		90	13			15	271	
4.5 Kælderrum og -gange			31			33			37	185	
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	7	20	21	177	22	23	23	24	25	25	26
5.2 Belysningsanlæg	154	31	31	32	33	34	35	36	38	39	40
5.3 Elinstallationer	134	138	524	74	76	78	81	83	86	88	91
5.4 Vandinstallationer		65				14	25	15	15	16	16
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	6	6	6	6	6	4.778	70	15	7	7	8
5.6 Fællesvaskeri	25	26	26	27	80	29	30	30	31	32	33
5.7 Ventilationsanlæg	6	6	6	6	6	22	308	23	24	25	26
5.8 Brandanlæg og -alarmer	6	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14
5.9 Porttelefon og låsesystem	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54	55
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	238	33	34	35	71	72	38	39	40	41	42
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	48	58	60	61	63	65	67	69	71	73	75
Årets forbrug	7.849	1.257	1.684	1.742	10.599	6.219	1.640	1.290	2.562	13.898	1.406
Henlæggelser	2.537	2.858	2.944	3.032	3.123	3.217	3.313	3.413	3.515	3.621	3.729
Kreditforeningslån					5.700					7.200	
Ekstraordinære henlæggelser		268	276	284							
Saldo pr. 31/12	8.909	3.597	5.466	7.002	8.576	6.801	3.799	5.472	7.594	8.547	5.469

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.