



Budget 2026

Afdeling 71
Nykersvej

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



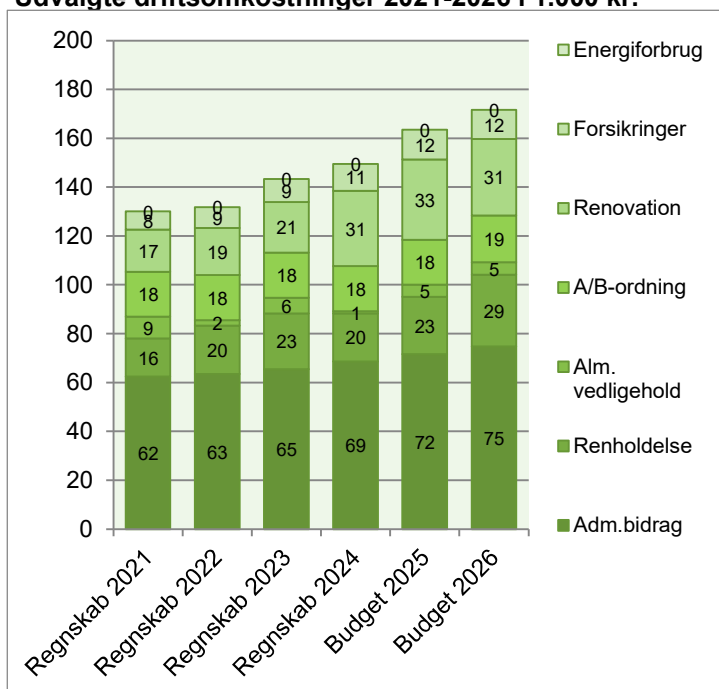
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

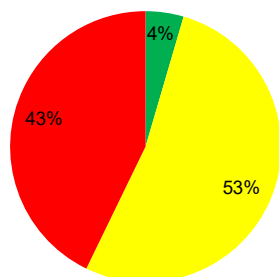


Huslejeforhøjelse 1,9%

Afdelingens udgifter

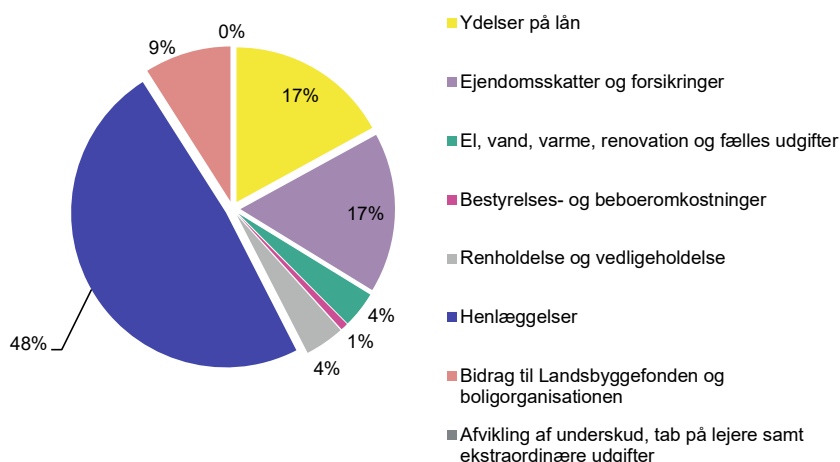
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	77.968	78.268	-300	78.348
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	63.088	63.407	-319	66.928
● Ejendomsskatter	126.523	126.523	0	180.313
● Forsikringer	11.949	12.065	-116	10.989
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	31.239	33.000	-1.761	30.880
● El og varme, fællesarealer	0	0	0	0
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	3.350	3.250	100	3.298
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	3.000	3.000	0	2.775
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	29.439	23.412	6.027	19.635
● Almindelig vedligeholdelse	5.000	5.000	0	858
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	382.000	400.000	-18.000	283.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	19.240	18.290	950	18.490
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	250	250	0	250
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	74.744	71.664	3.080	68.632
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	39.709
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet overskud/underskud	0	0	0	29.181
Samlede udgifter	827.790	838.129	-10.339	833.287

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Kredsløb har efter et par år, med meget store prisstinger, nu sænket prisen en smule igen, så der er en besparelse på udgiften til renovation

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede lønudgifter, primært til ansættelsen af en "villakoordinator" på baggrund af efterspørgslen fra bestyrelserne i villaafdelingerne og kompleksiteten.

Når henlæggelsen til planlagt vedligehold falder, skyldes det at vi henlægger ekstraordinært meget i 2025. Faktisk er der i budgettet for 2026 tale om en klar styrkelse af henlæggelsen, hvilket får stor positiv indflydelse på fremtidssikringen.

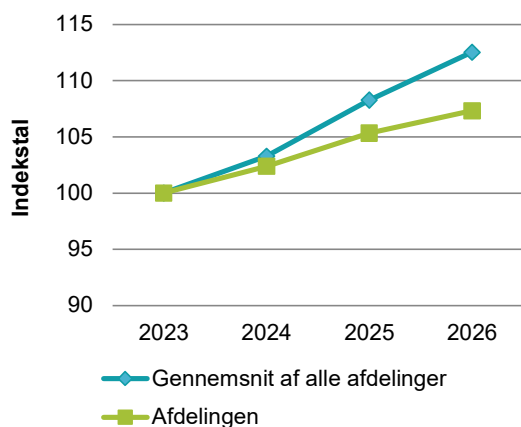
Stigning i renteindtægter skyldes at vi nu budgetterer med 2,5% mod tidligere 2%.

Afdelingens indtægter

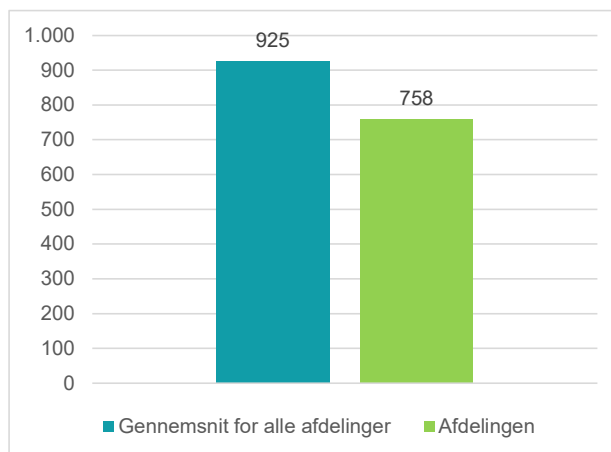
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	678.048	678.087	-39	659.136
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	41.244	41.540	-296	45.060
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	66.756	49.500	17.256	109.182
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	29.181	69.002	-39.821	19.908
Samlede indtægter	815.229	838.129	-22.900	833.287
Nødvendig huslejeforhøjelse	12.561			

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	14 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	131 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

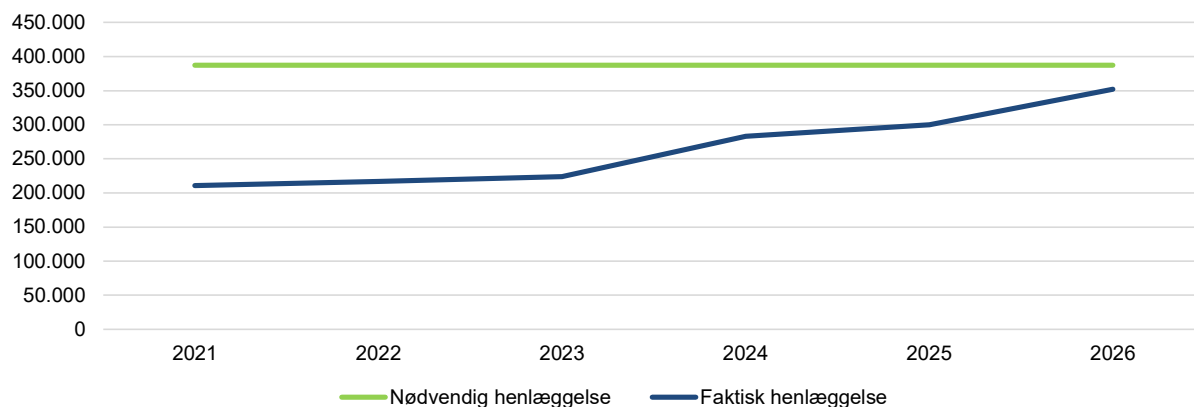
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
5 - rums bolig	114	7.063 kr.	7.197 kr.	134 kr.

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

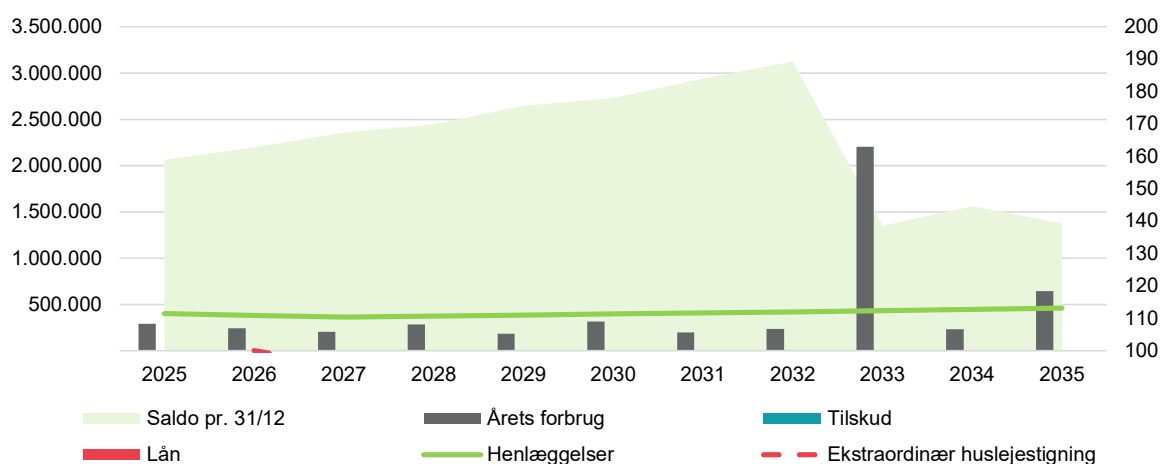
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 387.143 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 352.000 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 71

Ovenstående viser at afdelingens niveau for henlæggelser ikke er højt nok til at dække de kommende års forbrug til drift og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer, på lang sigt.

Alle afdelinger i AAB skal i den kommende tid igennem en analyse af denne, desværre generelle problemstilling, hvor vi kommer til at arbejde med en plan, der kan sikre at vi kan se fremtiden i møde, med jævne huslejestigninger og undgå større låneoptag, hvilket ellers vil resultere i år, med endog meget høje huslejestigninger.

Afdeling 71 skal også igennem denne proces, men da der er forholdsvis mange år til at der opstår reelle problemer, vil det ikke være en af de afdelinger der står forrest i køen. Der er dog ingen tvivl om at jo før vi kommer i gang, jo bedre muligheder er der for at lave en god løsning.

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	1	4	4	106	4	5	5	5	5	5	5
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	1	57	4	4	4	87	5	5	5	5	5
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	1	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
1.10 Beplantning											
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	43	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.2 Facade	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
2.3 Tag og kviste	34	4	4	4	4	29	5	5	5	5	45
2.4 Tagrender og nedløb	4	18	4	4	4	20	5	5	5	23	5
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre		2	24	2	2	2	2	27	2	3	386
2.8 Vinduer		2	9	2	2	2	2	10	1.989	3	3
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	157	80	82	85	87	90	93	96	98	101	104
3.2 Sanitet	10	9	9	10	10	10	11	11	11	12	12
3.3 Komfur og emhætte	6	9	9	10	10	10	11	11	11	12	12
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer	7	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9
3.6 Inventar	8	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg											
5.2 Belysningsanlæg	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2
5.3 Elinstallationer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5.4 Vandinstallationer	7	11	12	12	13	13	13	14	14	15	15
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	1	10	2	2	2	2	2	2	12	2	2
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	1	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
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											
Årets forbrug	291	245	204	282	186	314	197	236	2.206	233	645
Henlæggelser	300	352	363	373	385	396	408	420	433	446	459
Ekstraordinære henlæggelser	100	30									
Saldo pr. 31/12	1.951	2.060	2.197	2.356	2.447	2.646	2.728	2.938	3.122	1.350	1.562

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.