



Budget 2026

Afdeling 4 Skovkanten

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



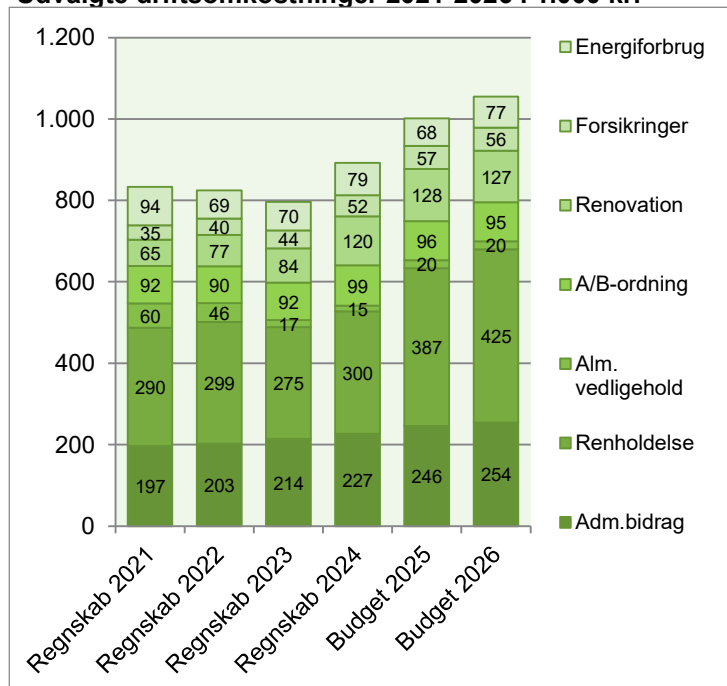
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

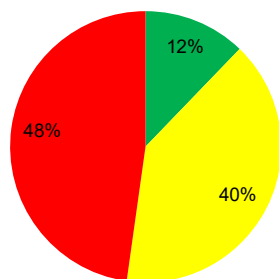


Huslejeforhøjelse 2,2%

Afdelingens udgifter

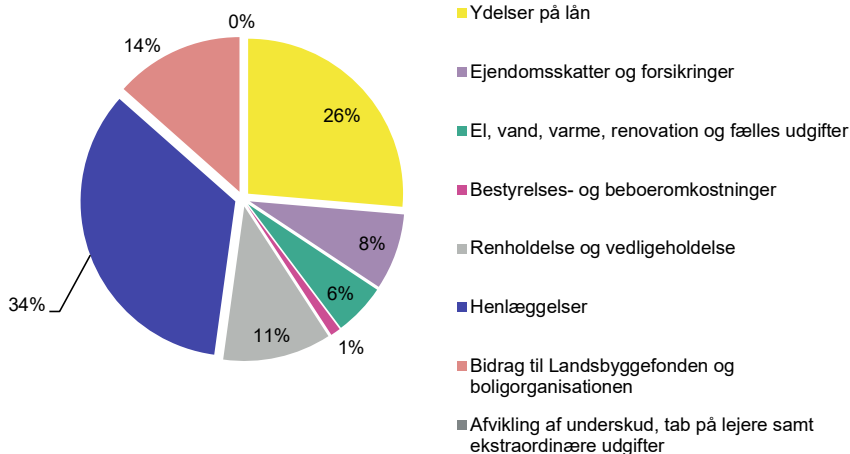
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Ydelser på oprindelig prioritetslån	7.213	7.213	0	7.213
Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.027.450	993.076	34.374	972.791
Ejendomsskatter	256.800	244.430	12.370	232.057
Forsikringer	56.100	56.800	-700	51.871
Vandafgift	0	0	0	77.466
Renovation	127.000	127.660	-660	119.965
El og varme, fællesarealer	76.983	67.700	9.283	79.479
Drift af fællesvaskeri	7.000	25.000	-18.000	5.180
Drift af selskabslokaler mv.	3.000	3.000	0	0
Kontingent BL, telefon og andre udgifter	17.600	17.300	300	14.324
Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	24.000	24.000	0	5.550
Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
Renholdelse	425.449	387.486	37.963	299.851
Almindelig vedligeholdelse	20.000	20.000	0	14.742
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.251.000	1.098.000	153.000	1.076.000
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	95.440	96.040	-600	99.063
Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	3.500	3.500	0	3.500
Bidrag til Landsbyggefonden	274.030	274.861	-831	264.774
Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	254.288	245.650	8.638	226.988
Tab på lejere	0	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	0	0	0	50.934
Afvikling af underskud	0	0	0	0
Regnskabs overskud/underskud	0	0	0	178.446
Samlede udgifter	3.926.853	3.691.717	235.136	3.780.197

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Stigning i ydelser på forbedringsarbejder, modsvares i høj grad af stigning i indtægt vedr. råderetssager.

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

Fald i udgift til fællesvaskeri, pga. billigere rengøringskontrakt.

Stigning i henlæggelse til planlagt vedligehold er nødvendig for at finansiere kommende arbejder, se siden "henlæggelser".

Afdelingen havde et pænt overskud i 2024, hvilket vi delvist benytter til at styrke henlæggelsen, ved at lave en "engangs" henlæggelse på kr. 100.000,00.

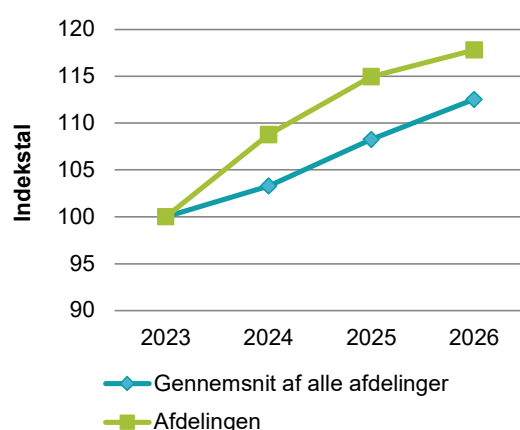
Stigning i administrationsbidrag kommer af den almindelige lønudvikling.

Afdelingens indtægter

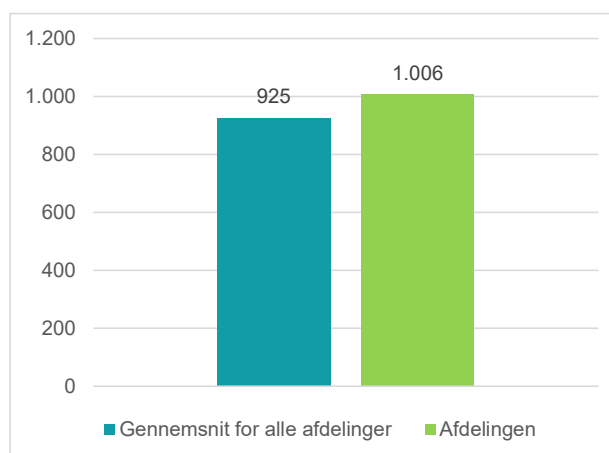
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	3.468.828	3.459.497	9.331	3.274.018
Husleje, erhverv, institutioner mv.	12.852	13.860	-1.008	8.360
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	117.324	98.332	18.992	120.384
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	70.000	65.000	5.000	134.826
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	181.177	55.028	126.149	242.609
Samlede indtægter	3.850.181	3.691.717	158.464	3.780.197
Nødvendig huslejeforhøjelse	76.672			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 22 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 136 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

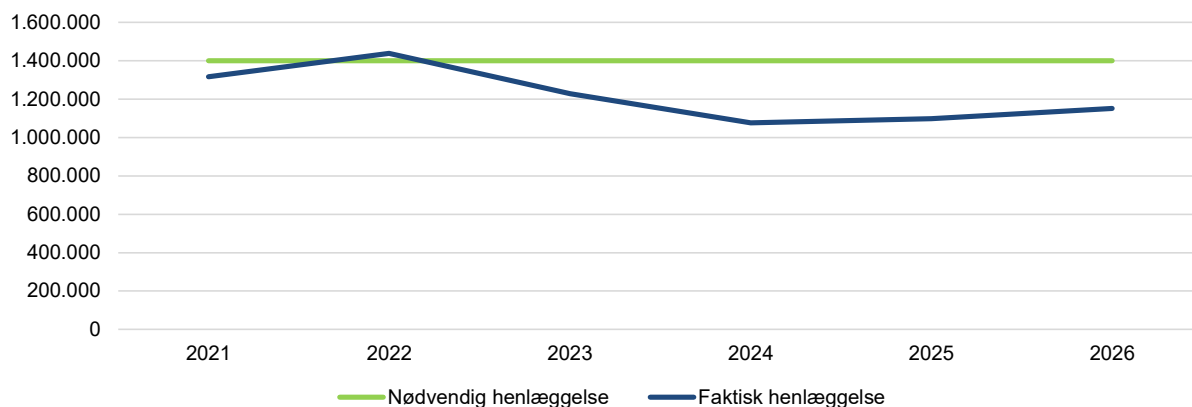
	m²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	61	5.320 kr.	5.437 kr.	117 kr.
3 - rums bolig	74	6.195 kr.	6.331 kr.	136 kr.
4 - rums bolig	122	9.461 kr.	9.669 kr.	208 kr.
5 - rums bolig	122	9.496 kr.	9.705 kr.	209 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

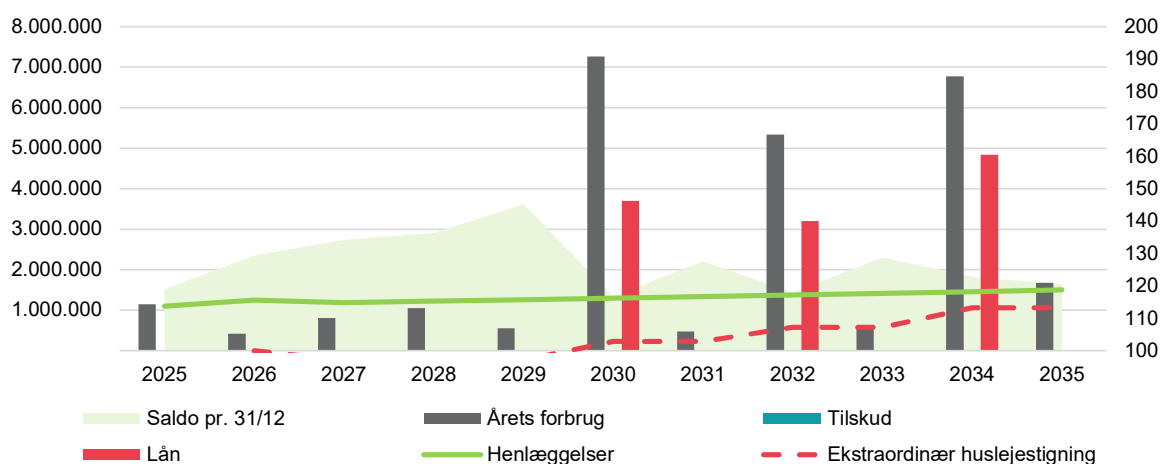
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.401.041 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.151.000 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 4

Ovenstående viser at afdelingens niveau for henlæggelse til planlagt vedligehold er for lavt til, at dække de fremtidige investeringer i renovering og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer. Det vil allerede i 2030 være nødvendigt at optage kreditforeningslån, i forbindelse med renovering af radiatorsystemet.

Der vil i den kommende tid være fokus på at få lavet planer for fremtidssikring i alle AAB's afdelinger, så vi kan se ind i fremtiden med en klar plan for, hvordan vi skal få ovenstående til at hænge sammen, med en jævn stigning i huslejeniveau og undgå år, med meget store stigninger, i forbindelse med optagelse af lån.

En genindførsel af råderet til køkkenudskiftning, vil kunne gøre den proces en smule nemmere.

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												
1.2 Parkering og garager												
1.3 Kloakledninger, brønde og riste												
1.4 Forsyningsledninger i terræn												
1.5 Udvendig belysning								80				
1.6 Affaldshåndtering												
1.7 Inventar og udsmykning udearealer						134				18		
1.8 Legeplads	2	2	2	2	2	235	2	2	2	2	2	
1.9 Skure og hegn	6	6	6	7	7	7	7	7	8	303	0	
1.10 Beplantning	600	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Bygning, klimaskærm												
2.1 Fundament og lyskasser										197		
2.2 Facade	5	3	3	3	3	3	3	3	3	46	3	
2.3 Tag og kviste	17	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33	
2.4 Tagrender og nedløb			7			8			9			
2.5 Altaner og altangange												
2.6 Udvendige trapper og ramper												
2.7 Døre	12	12	27	12	13	29	13	313	32	15	15	
2.8 Vinduer	12	12	351	13	14	53	14	4.480	15	16	0	
2.9 Porte												
Bygning, bolig indvendig												
3.1 Gulve, væg og loft	126	112	115	119	122	126	130	133	137	142	146	
3.2 Sanitet	22	22	23	24	25	25	26	27	28	106	29	
3.3 Komfur og emhætte	71	40	41	43	44	45	46	48	49	51	52	
3.4 Køl/frys												
3.5 Øvrige hvidevarer												
3.6 Inventar	34	25	26	27	27	28	29	30	31	4.992	16	
Bygning, fælles indvendig												
4.1 Trappeopgange	6	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8	
4.2 Elevatorer												
4.3 Postkasser						126						
4.4 Fælleshus og -faciliteter	95		5			6			6	197	73	
4.5 Kælderrum og -gange			9			10			11		998	
Bygning, tekniske anlæg/installationer												
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	
5.2 Belysningsanlæg	4	2	2	2	2	2	2	2	2	322	2	
5.3 Elinstallationer	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	
5.4 Vandinstallationer	13	20	20	21	22	22	23	24	24	168	26	
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	4	4	4	4	4	6.232	0	0	0	0	5	
5.6 Fællesvaskeri	41	14	14	15	15	16	16	17	17	18	124	
5.7 Ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	
5.8 Brandanlæg og -alarmer	7	7	7	8	69	8	8	9	9	9	9	
5.9 Porttelefon og låsesystem	10	14	14	617	11	11	12	12	17	17	18	
5.10 Solceller												
5.11 IT, video og netværk	28	21	22	22	59	24	24	25	26	27	27	
Materiel												
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	25	59	61	63	65	67	69	71	73	75	77	
Årets forbrug	1.150	418	805	1.047	550	7.266	476	5.336	553	6.774	1.681	
Henlæggelser	1.098	1.151	1.185	1.221	1.258	1.295	1.334	1.374	1.416	1.458	1.502	
Kreditforeningslån						3.700		3.200		1.850		
Lån, køkken, badeværelser										2.986		
Ekstraordinære henlæggelser		100										
Saldo pr. 31/12	1.572	1.521	2.353	2.734	2.908	3.615	1.345	2.203	1.441	2.304	1.823	1.644

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.