



Budget 2026

Afdeling 53 Bushøjen

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



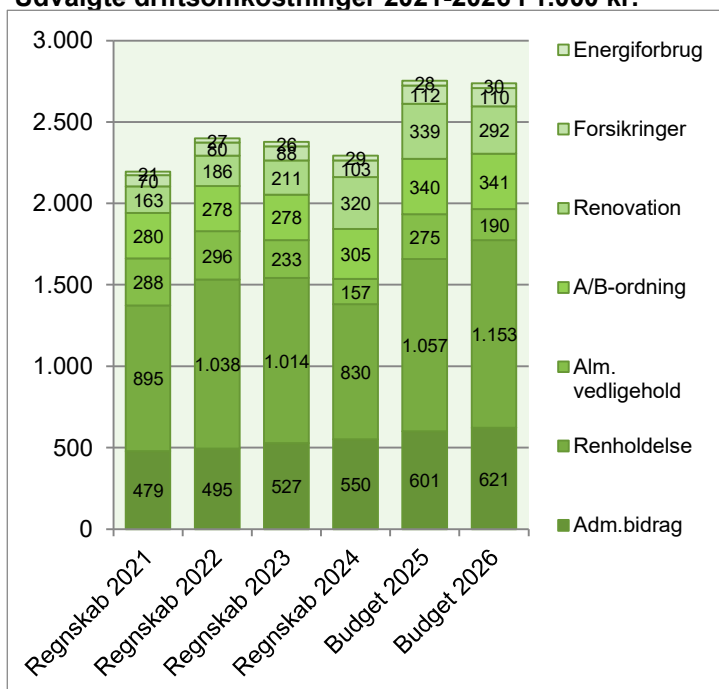
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

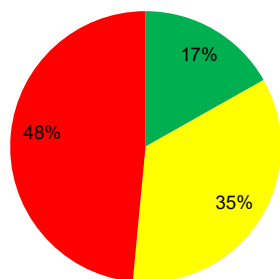


Huslejeforhøjelse 3,2%

Afdelingens udgifter

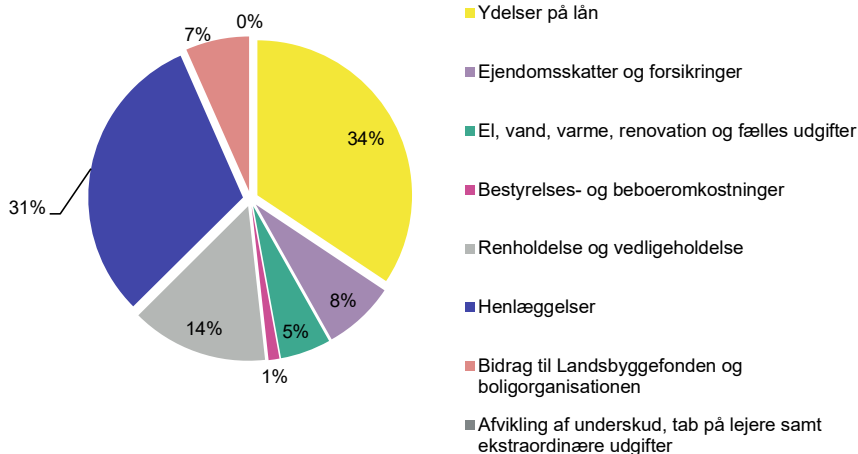
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.998.690	2.998.690	0	2.998.690
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	231.081	247.871	-16.790	255.422
● Ejendomsskatter	592.952	600.178	-7.226	698.775
● Forsikringer	110.329	111.980	-1.651	102.570
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	292.000	338.630	-46.630	319.645
● El og varme, fællesarealer	29.731	28.100	1.631	28.656
● Drift af fællesvaskeri	120.000	110.337	9.663	124.056
● Drift af selskabslokaler mv.	53.000	53.000	0	44.810
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	43.000	40.100	2.900	66.545
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	61.500	61.500	0	40.903
● Køb og salg edb-udstyr	2.000	2.000	0	74
● Renholdelse	1.152.918	1.057.159	95.759	829.864
● Almindelig vedligeholdelse	190.000	275.000	-85.000	156.722
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.528.000	2.013.000	515.000	1.954.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	340.630	340.430	200	305.236
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	30.000	30.000	0	30.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	621.408	601.282	20.126	550.359
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	161.067
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	395.402
Samlede udgifter	9.397.239	8.909.257	487.982	9.062.797

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Afdelingen har i 2025 fået nedgravede affaldsløsning, hvilket er grunden til besparelsen på renovation.

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

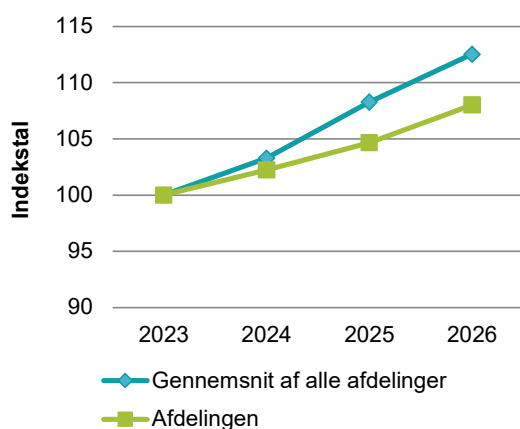
Stigningen i DV henlæggelserne skyldes en ekstraordinær henlæggelse, grundet overskuddet i 2024, samt styrkelse af afdelingens henlæggelse - se mere på siden vedr. afdelingens henlæggelser.

Afdelingens indtægter

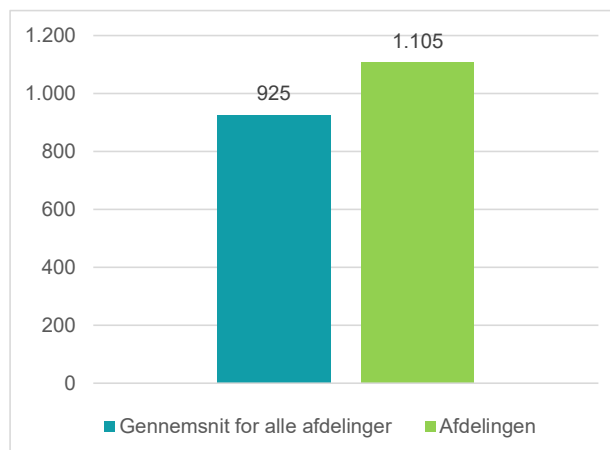
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	8.355.096	8.355.434	-338	8.162.352
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	184.135	200.553	-16.418	208.063
Drift af fællesvaskeri	72.300	66.000	6.300	72.207
Drift af fælleslokaler	6.500	6.500	0	5.575
Renter (2,5% for budget 2026)	188.000	131.000	57.000	451.949
Øvrige indtægter	0	0	0	6.630
Afvikling af overskud	327.241	149.770	177.471	156.021
Samlede indtægter	9.133.272	8.909.257	224.015	9.062.797
Nødvendig huslejeforhøjelse	263.967			

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	34 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	171 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

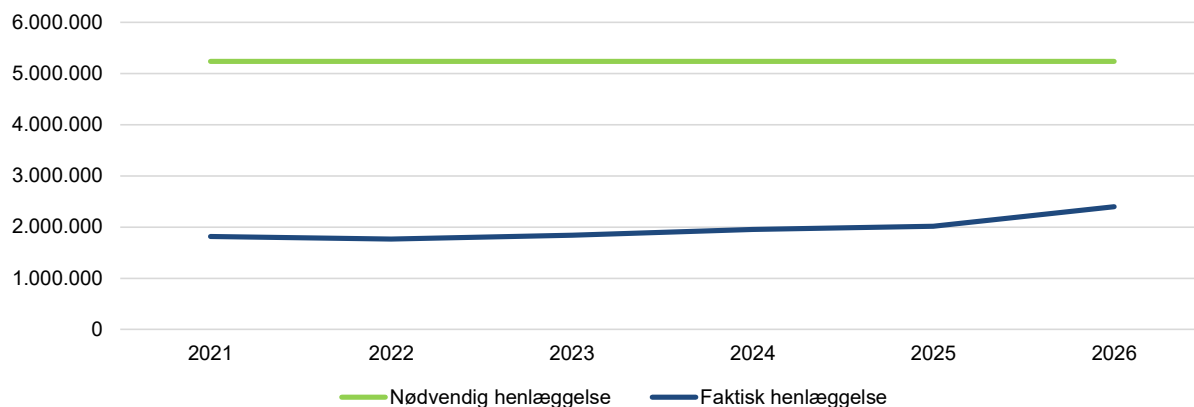
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	34	2.697 kr.	2.783 kr.	86 kr.
2 - rums bolig	59	5.552 kr.	5.730 kr.	178 kr.
3 - rums bolig	79	6.902 kr.	7.123 kr.	221 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

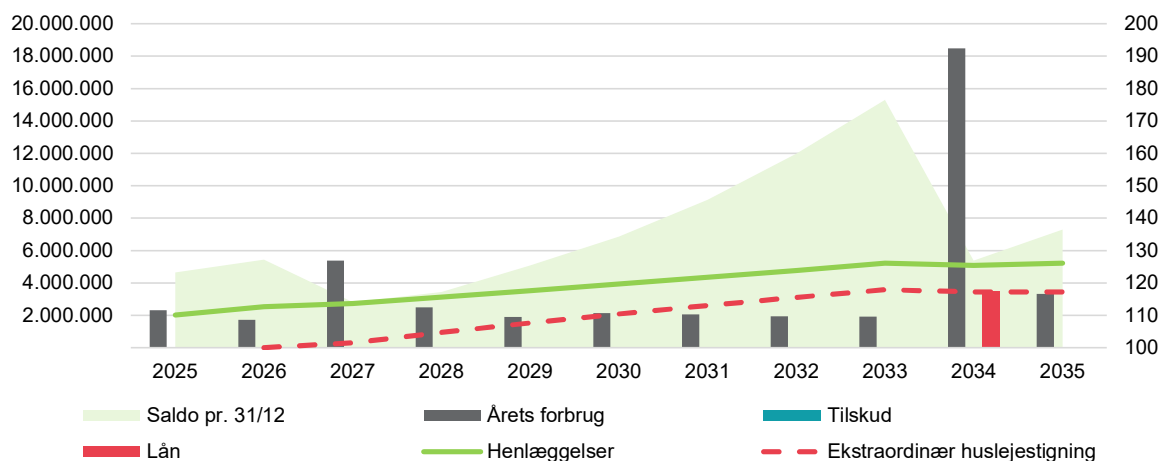
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.237.540 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 2.398.000 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 53

Afdelingen har et stort efterslæb, da man ikke har henlagt nok og fortsat ikke henlægger nok til de fremtidige arbejder, det vil betyde at henlæggelsen skal stige de kommende år, så lånebehovet fjernes eller formindskes.

Afdelingen har på afdelingsmødet i 2025 vedtaget en fremtidssikringsplan, som indebærer en gradvis forhøjelse af henlæggelserne over de næste 10 år. Planen vil bringe afdelingen tættere på det nødvendige henlæggelsesniveau som vil resultere i at lånebehovet over de næste 30 år vil blive væsentligt formindsket.

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	245	50	2.105	53	55	56	58	60	62	63	65
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	50		713								
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	1	10	10	11	11	11	12	12	12	524	13
1.6 Affaldshåndtering	100					52				219	
1.7 Inventar og udsmykning udearealer										88	
1.8 Legeplads	59	8	8	8	9	9	9	9	10	10	10
1.9 Skure og hegn	182	191	93	96	99	249	105	108	111	115	118
1.10 Beplantning	86	33	34	35	36	37	123	39	40	41	43
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	759	3	3	3	3	3	3	3
2.2 Facade	56	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
2.3 Tag og kviste	112	20	968	21	22	108	23	24	25	25	1.325
2.4 Tagrender og nedløb	72	3	3	3	3	3	90	3	3	3	4
2.5 Altaner og altangange	5	5	5	5	5	5	5	6	6	2.275	6
2.6 Udvendige trapper og ramper	85	18	19	93	20	21	102	22	22	111	24
2.7 Døre	17	18	18	19	20	20	21	21	22	23	23
2.8 Vinduer	46	16	16	17	17	18	18	19	20	20	21
2.9 Porte										61	
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	108	207	213	220	226	233	240	247	255	262	270
3.2 Sanitet	60	50	52	53	55	56	58	60	61	63	65
3.3 Komfur og emhætte	158	116	119	123	126	130	134	138	142	147	151
3.4 Køl/frys	90	92	95	98	101	104	107	110	114	117	120
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	39	150	154	159	164	169	174	179	184	190	195
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	9	9	9	10	10	10	10	11	11	11
4.4 Fælleshus og -faciliteter	4	10	11	11	187	12	12	12	13	210	13
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	5	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
5.2 Belysningsanlæg	15	10	10	11	11	11	12	12	12	32	13
5.3 Elinstallationer	6	55	57	58	60	62	64	66	68	70	72
5.4 Vandinstallationer	105	160	165	170	175	246	186	191	197	12.784	209
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	86	37	107	39	41	83	43	125	46	140	48
5.6 Fællesvaskeri		104	38	39	40	41	42	44	45	46	48
5.7 Ventilationsanlæg	301	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5.8 Brandanlæg og -alarmer	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
5.9 Porttelefon og låsesystem	1	20	21	21	22	23	23	24	25	416	26
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	21	22	23	23	54	25	25	26	27	28	29
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	201	252	260	267	275	284	292	301	310	319	329
Årets forbrug	2.320	1.721	5.382	2.478	1.904	2.139	2.054	1.935	1.911	18.484	3.326
Henlæggelser	2.013	2.398	2.744	3.126	3.520	3.926	4.344	4.774	5.217	5.076	5.228
Ekstraordinære henlæggelser		130									
Kreditforeningslån										3.500	
Saldo pr. 31/12	4.941	4.634	5.442	2.803	3.451	5.068	6.854	9.145	11.984	15.290	5.382
										5.382	7.284

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.