



Budget 2026

Afdeling 25 Klostervangen

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



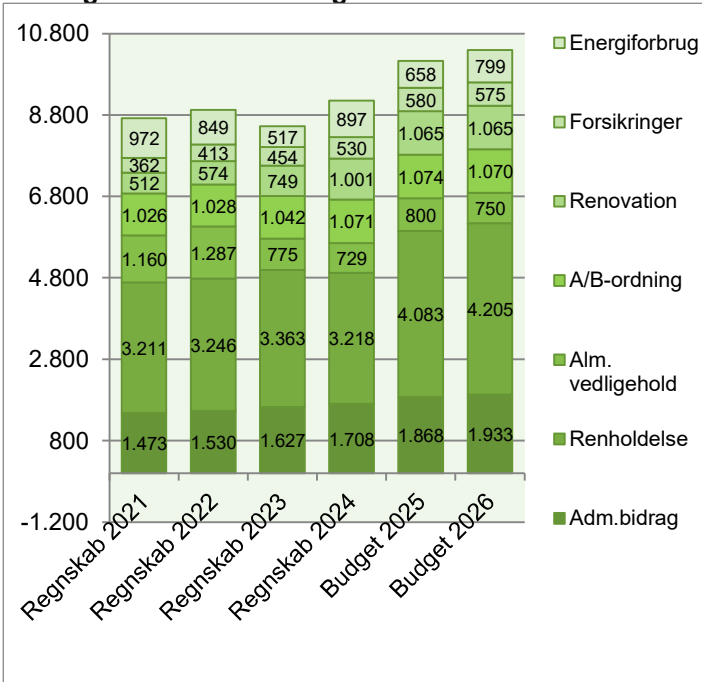
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

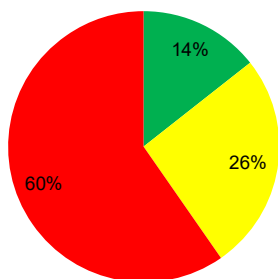


Huslejeforhøjelse 3,1%

Afdelingens udgifter

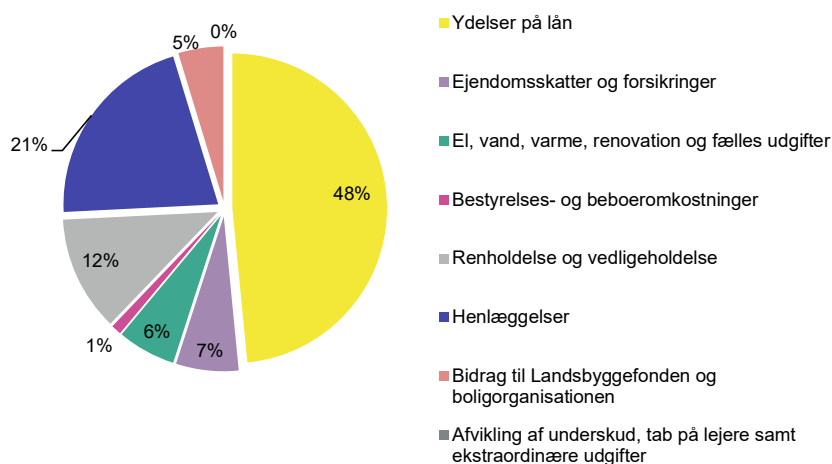
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.842.400	2.044.999	-202.599	2.045.865
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	18.100.834	18.165.631	-64.797	15.907.850
● Ejendomsskatter	2.110.097	1.982.056	128.041	1.836.119
● Forsikringer	574.743	580.159	-5.416	529.692
● Vandafgift	1.500	1.500	0	760
● Renovation	1.065.060	1.065.060	0	1.001.180
● El og varme, fællesarealer	799.190	657.796	141.394	896.876
● Drift af fællesvaskeri	439.603	342.810	96.793	418.645
● Drift af selskabslokaler mv.	208.000	165.113	42.887	195.091
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	144.681	132.600	12.081	151.304
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	274.500	364.500	-90.000	153.537
● Køb og salg edb-udstyr	30.000	30.000	0	588
● Renholdelse	4.205.458	4.082.873	122.585	3.217.525
● Almindelig vedligeholdelse	750.000	800.000	-50.000	729.306
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.535.000	7.137.000	398.000	6.564.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	1.070.020	1.074.401	-4.381	1.070.980
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	75.000	75.000	0	9.373.954
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.932.899	1.868.257	64.642	1.707.692
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	4.294.712
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	441.345
Samlede udgifter	41.158.985	40.569.755	589.230	50.537.020

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ydelser på oprindelig lån er nedsat som følge af, at der er givet fritagelse for overførsel af ydelser til udgåede lån til dispositionsfonden.

El-forbruget i 2024 højere end forventet, så derfor er budgettet hævet kraftigt, hvilket også gør sig gældende for udgifterne til fællesvaskerierne.

Beboeraktiviteter er nedsat med 90.000 kr. som var afsat til advokatomkostninger til beboerne vedr. helhedsplanen. 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.

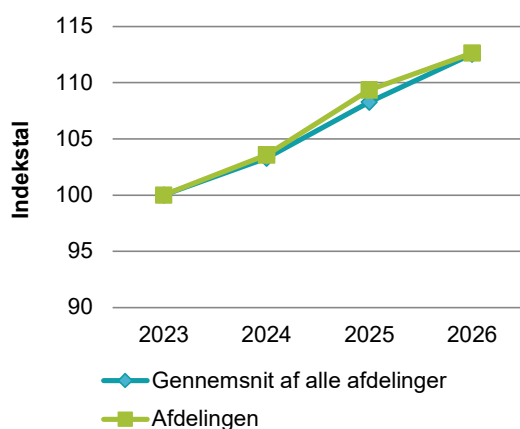
Afdelingens henlæggelse til planlagt vedligeholdelse er steget mere end den forventede prisudvikling, da afdelingen ikke henlægger tilstrækkeligt til afdelingens fremtidige vedligeholdelsesopgaver - se mere på siden afdelingens henlæggelser.

Afdelingens indtægter

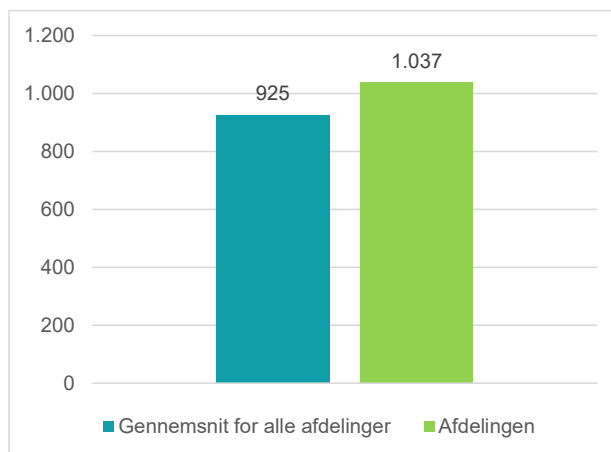
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	32.221.788	32.254.338	-32.550	30.550.356
Husleje, erhverv, institutioner mv.	657.192	597.732	59.460	604.149
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	1.202.721	1.305.108	-102.387	1.334.296
Drift af fællesvaskeri	280.000	267.000	13.000	279.929
Drift af fælleslokaler	159.404	114.000	45.404	156.705
Renter (2,5% for budget 2026)	490.711	406.862	83.849	293.905
Øvrige indtægter	4.675.694	5.167.661	-491.967	16.476.561
Afvikling af overskud	464.150	457.054	7.096	841.119
Samlede indtægter	40.151.661	40.569.755	-418.094	50.537.020
Nødvendig huslejeforhøjelse	1.007.324			

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	31 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	221 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

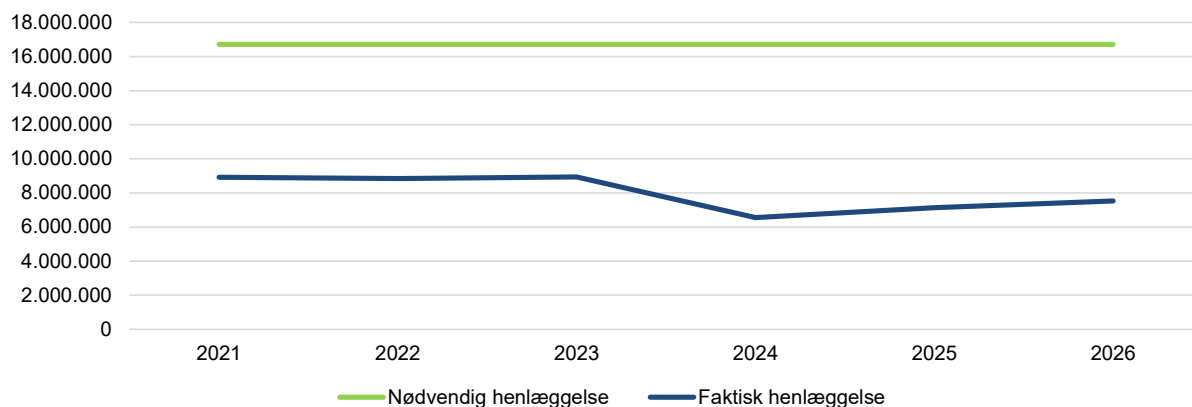
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	62	5.318 kr.	5.483 kr.	165 kr.
2 - rums bolig	75	6.372 kr.	6.570 kr.	198 kr.
3 - rums bolig	84	7.033 kr.	7.251 kr.	218 kr.
4 - rums bolig	94	7.826 kr.	8.069 kr.	243 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

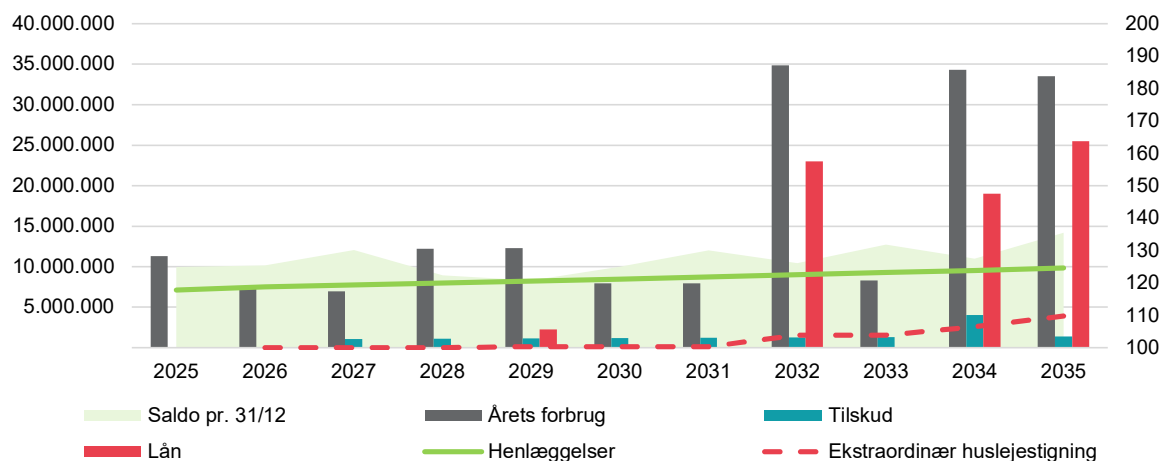
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 16.717.528 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 7.535.000 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 25

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, 2032, 2034 og 2035 i de første 10 år. Bevæger man sig længere ud på DV-skemaet er der også lånebehov fra 2039 og frem.

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	1.114	50	52	53	55	56	58	60	61	63	65
1.2 Parkering og garager	75	77	79	82	84	87	89	92	95	23.974	100
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	25				2.479						
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	139	184	57	58	60	62	64	66	68	70	72
1.6 Affaldshåndtering	150		6			6			7	576	
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	11	3	3	11	3	3	12	3	3	14	3
1.8 Legeplads	61	25	25	26	27	28	29	29	30	31	32
1.9 Skure og hegn	25										
1.10 Beplantning	50	50	50	95			104			113	
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser			7			8			9	877	
2.2 Facade	110	99	75	16	16	165	17	488	18	19	20
2.3 Tag og kviste	6	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
2.4 Tagrender og nedløb						25			27		
2.5 Altaner og altangange		60	62	64	66	68	70	72	74	76	78
2.6 Udvendige trapper og ramper			2			8			9		
2.7 Døre	124	90	93	95	98	101	104	107	111	114	117
2.8 Vinduer	3.068	475	489	504	519	534	550	567	584	601	1.713
2.9 Porte	48	58	60	695	64	66	68	70	72	74	76
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	1.596	1.507	1.552	1.599	1.963	1.696	1.747	1.799	1.853	1.909	1.931
3.2 Sanitet	78	107	111	114	117	121	125	128	132	136	140
3.3 Komfur og emhætte	107	75	77	80	82	84	87	90	92	95	98
3.4 Køl/frys	235	242	250	257	265	273	281	289	298	307	316
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	1.231	1.229	1.265	1.303	1.343	1.383	1.424	1.467	1.511	1.556	1.603
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	46	50	52	53	55	56	58	60	61	63	65
4.2 Elevatorer	352	350	360	371	382	394	406	418	430	443	457
4.3 Postkasser	3	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
4.4 Fælleshus og -faciliteter	429			69			76			83	2.237
4.5 Kælderrum og -gange	16	17	17	18	2.002	19	20	20	21	21	22
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	26	27	28	29	30	31	32	33	33	34	36
5.2 Belysningsanlæg	82	63	65	67	69	71	74	76	78	80	83
5.3 Elinstallationer	96	119	123	127	130	134	138	142	147	151	156
5.4 Vandinstallationer	213	293	95	994	101	104	107	26.662	114	117	121
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	333	285	75	884	311	82	239	95	89	92	21.758
5.6 Fællesvaskeri	154	149	153	158	162	167	172	178	183	642	194
5.7 Ventilationsanlæg	805	916	944	972	1.001	1.325	1.062	1.094	1.127	1.161	1.195
5.8 Brandanlæg og -alarmer	175	181	132	136	140	144	149	153	158	162	167
5.9 Porttelefon og låsesystem	128	220	225	2.914	164	169	174	179	184	190	196
5.10 Solceller	4	10	10	11	11	11	12	12	187	13	13
5.11 IT, video og netværk	133	128	132	136	260	218	149	153	158	163	167
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	76	178	183	188	194	200	206	212	218	225	232
Årets forbrug	11.322	7.355	6.949	12.221	12.296	7.943	7.946	34.860	8.291	34.297	33.516
Henlæggelser	7.137	7.535	7.761	7.994	8.234	8.481	8.735	8.997	9.267	9.545	9.832
LBF egen trækningsret										2.686	
Kreditforeningslån					2.250			23.000		19.000	25.500
Ekstraordinære henlæggelser køkken/bac			1.091	1.123	1.157	1.192	1.228	1.264	1.302	1.341	1.382
Saldo pr. 31/12	14.150	9.965	10.145	12.048	8.945	8.290	10.020	12.037	10.438	12.717	10.992
											14.190

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.