



Budget 2026

Afdeling 29
Højhus Langenæs

Stigning på 2,1%
vedtaget på
ekstraordinært
afdelingsmøde 8/1-25 er
indarbejdet



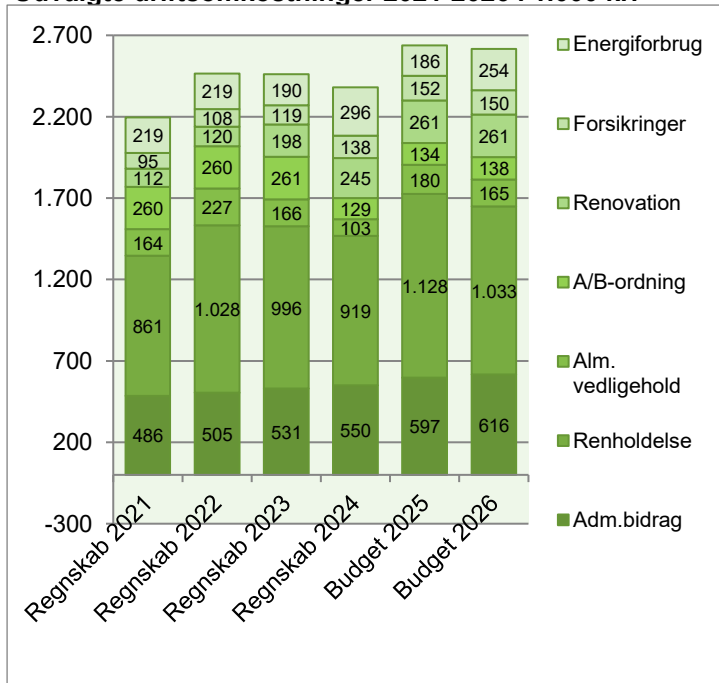
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

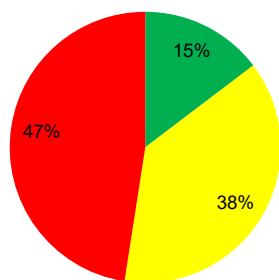


Huslejeforhøjelse 5,3%

Afdelingens udgifter

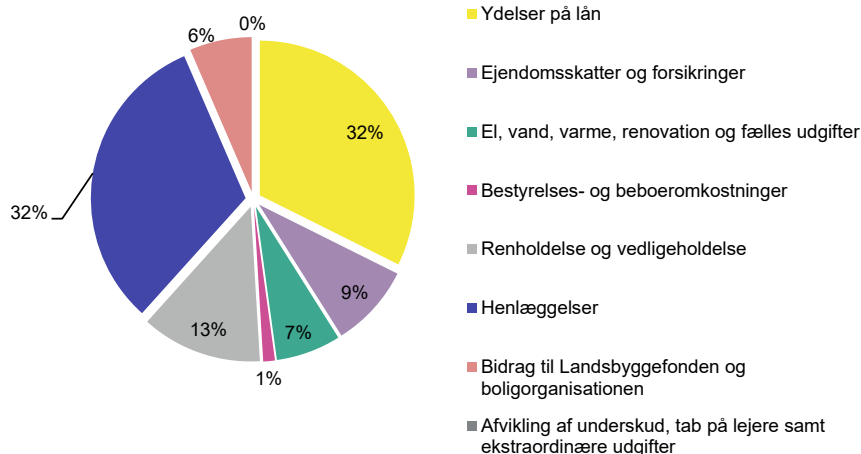
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.481.162	1.479.989	1.173	1.479.224
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.591.288	1.423.338	167.950	1.423.633
● Ejendomsskatter	675.627	640.687	34.940	605.747
● Forsikringer	149.905	151.615	-1.710	138.462
● Vandafgift	12.500	12.500	0	9.729
● Renovation	260.770	260.770	0	244.554
● El og varme, fællesarealer	254.484	186.066	68.418	296.489
● Drift af fællesvaskeri	100.500	101.575	-1.075	92.814
● Drift af selskabslokaler mv.	15.000	10.000	5.000	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	36.300	43.900	-7.600	35.378
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	74.500	65.500	9.000	85.626
● Køb og salg edb-udstyr	5.000	5.000	0	0
● Renholdelse	1.032.848	1.127.951	-95.103	918.946
● Almindelig vedligeholdelse	165.000	180.000	-15.000	102.576
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.878.000	2.600.000	278.000	2.475.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	137.841	133.664	4.177	129.487
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	7.500	7.500	0	5.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	616.339	597.360	18.979	549.558
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	154.041
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	334.900
Samlede udgifter	9.494.565	9.027.415	467.150	9.081.164

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 udgift til el og varme, fællesarealer, skyldes hovedsageligt at vi har haft enormt svært ved at budgettere en korrekt elpris tidligere, da den har været ramt af meget store udsving. 2025 er med al sandsynlighed underbudgetteret. Det store fald i budgettet vedrørende renholdelse, er sammensat af en stor nedsættelse i antal timer vi regner med at skulle bruge fra driftspersonale, baseret på tidligere års faktiske forbrug og så en stigning i forbindelse med en ny aftale på sneberedskab, der skal sikre en bedre løsning end tidligere vintre.

Det er nødvendigt at hæve afdelingens henlæggelser til planlagt vedligehold, se også side vedr. fremtidssikring! Der er en pæn stigning i renteindtægten, da vi nu budgetterer med en forrentning af afdelingens midler på 2,5% mod tidligere 2,0%

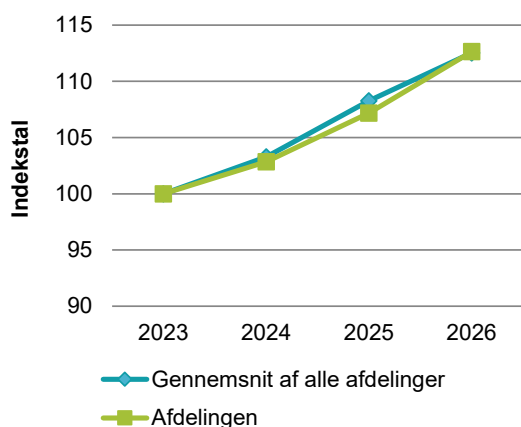
Stigning på grund af optagelse af lån til finansiering af selskabslokalet, vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde 8/1-25 er indarbejdet i budgettet for 2026

Afdelingens indtægter

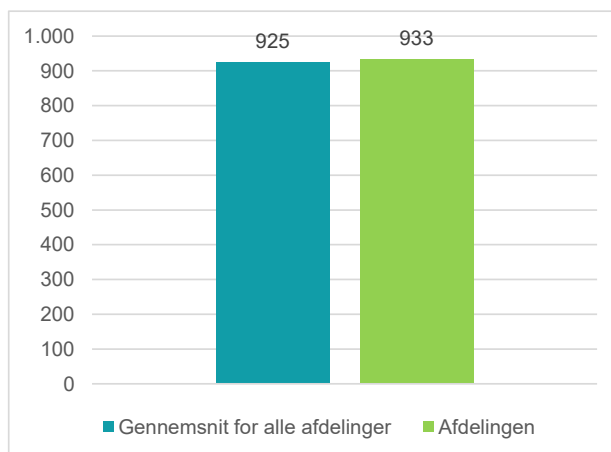
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	7.399.296	7.414.070	-14.774	7.113.852
Husleje, erhverv, institutioner mv.	743.561	734.825	8.736	800.378
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	198.756	204.728	-5.972	214.941
Drift af fællesvaskeri	67.000	65.900	1.100	67.051
Drift af fælleslokaler	140.234	135.328	4.906	126.495
Renter (2,5% for budget 2026)	235.000	160.906	74.094	438.150
Øvrige indtægter	75.000	101.023	-26.023	93.757
Afvikling af overskud	247.009	210.635	36.374	226.540
Samlede indtægter	9.105.856	9.027.415	78.441	9.081.164
Nødvendig huslejeforhøjelse	388.709			

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	41 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	341 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

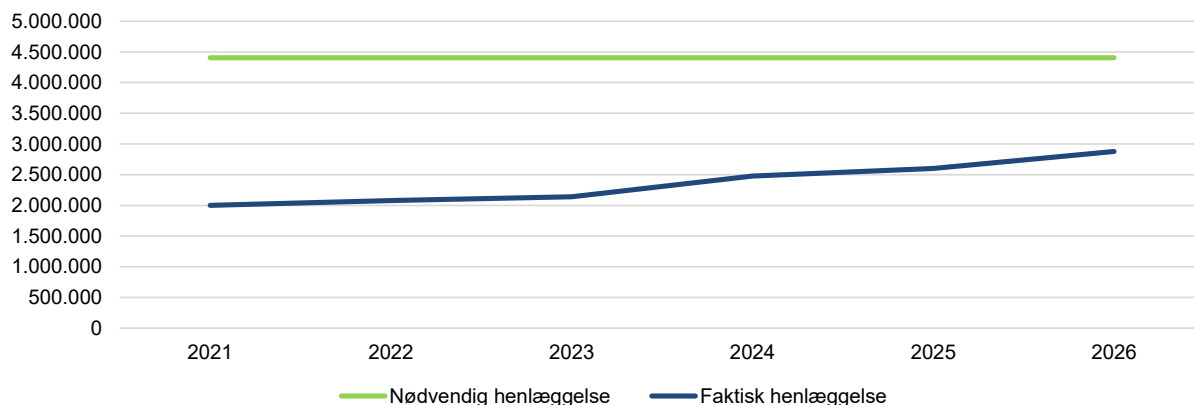
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	53	4.379 kr.	4.611 kr.	232 kr.
2 - rums bolig	93	6.871 kr.	7.235 kr.	364 kr.
3 - rums bolig	117	7.927 kr.	8.347 kr.	420 kr.
4 - rums bolig	117	7.931 kr.	8.351 kr.	420 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

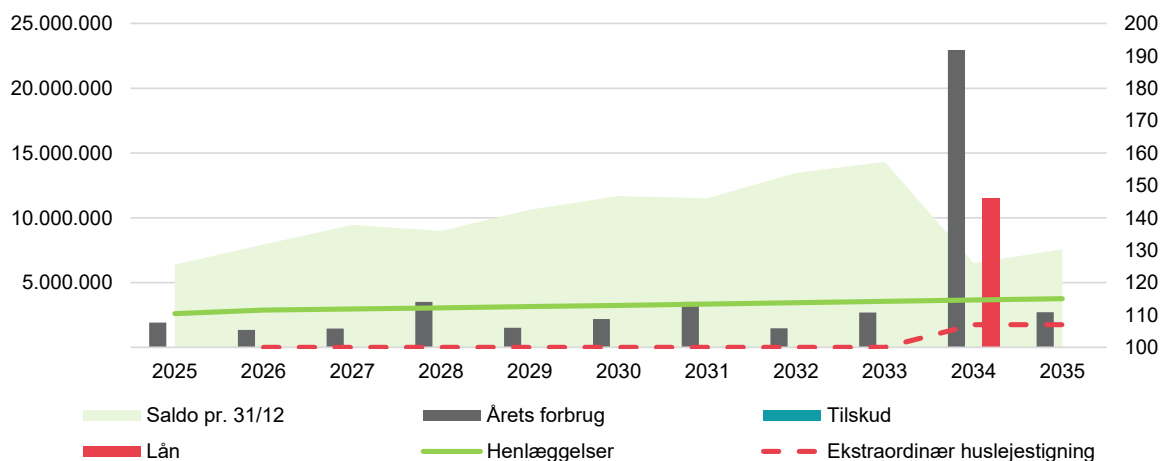
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.404.994 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 2.878.000 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 29

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelse til planlagt vedligehold, ikke vil kunne finansiere fremtidens nødvendige arbejder til drift og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer.

Det vil derfor være nødvendigt at optage en del store kreditforeningslån, 1. gang i 2034 i forbindelse med udskiftning af døre og vinduer, hvilket vil give høje huslejestigninger i de berørte år.

AAB kigger generelt på en bedre sammenhæng imellem henlæggelsesniveauer i de enkelte afdelinger og så de p.t. budgetterede udgifter på lang sigt.

Afdeling 29 vil også skulle igennem en sådan proces, inden for en overskuelig fremtid, så vi kan få lagt en plan, der sikrer en mere jævn huslejudvikling over årene.

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	30		17	33		19	691		0	1.180	
1.2 Parkering og garager	132	13	13	13	14	14	15	15	16	16	17
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	4	10	10	10	11	156	32	12	12	12	13
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.10 Beplantning				106							
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	162	51	176	54	160	262	1.280	61	210	65	67
2.3 Tag og kviste	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8	8
2.4 Tagrender og nedløb	6	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8
2.5 Altaner og altangange			27			29			32		
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	11	12	12	13	13	13	14	14	15	4.727	0
2.8 Vinduer	30	10	10	11	11	11	12	12	12	12.302	13
2.9 Porte	1	18	1	37	20	1	111	22	43	1	24
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	363	422	434	447	461	488	489	504	519	534	550
3.2 Sanitet	66	56	58	60	62	64	65	67	69	72	74
3.3 Komfur og emhætte	70	35	36	37	38	39	41	42	43	44	46
3.4 Køl/frys	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	59	61	63	65	67	69	71	73	75	78	80
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange		34	32			135			971		
4.2 Elevatorer	59	76	71	73	83	77	79	91	84	87	100
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
4.4 Fælleshus og -faciliteter	310	11	11	11	12	12	12	13	13	13	148
4.5 Kælderrum og -gange		64	0			49			11		
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	21	21	22	23	23	24	25	25	26	34	158
5.2 Belysningsanlæg	10	23	23	24	25	25	26	27	28	29	29
5.3 Elinstallationer	86	96	99	102	105	108	112	115	118	122	126
5.4 Vandinstallationer	25	46	47	253	50	251	53	55	56	58	155
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	105	26	26	1.817	17	17	78	27	19	32	33
5.6 Fællesvaskeri	123	18	18	62	20	20	21	21	22	23	23
5.7 Ventilationsanlæg	13	13	14	14	14	15	15	16	16	2.739	17
5.8 Brandanlæg og -alarmer	6	11	11	12	12	42	13	13	14	158	14
5.9 Porttelefon og låsesystem	97	57	59	60	62	64	66	68	70	435	818
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	41	28	28	29	102	31	32	33	34	35	36
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	31	68	70	72	75	77	79	81	84	86	89
Årets forbrug	1.913	1.339	1.451	3.502	1.522	2.182	3.501	1.479	2.687	22.959	2.709
Henlæggelser	2.600	2.878	2.964	3.053	3.145	3.239	3.336	3.436	3.540	3.646	3.755
Kreditforeningslån										11.500	
Saldo pr. 31/12	5.703	6.390	7.929	9.442	8.992	10.615	11.672	11.508	13.465	14.317	6.504
											7.550

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.