



# Budget 2026

Afdeling 40  
Veri I

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



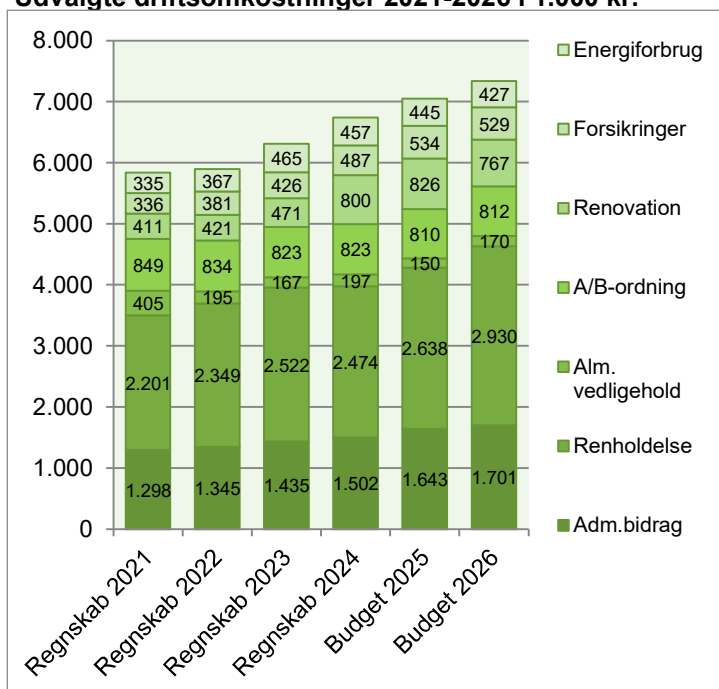
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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](http://www.aabnet.dk).

Udvalgte driftsomkostninger 2021-2026 i 1.000 kr.

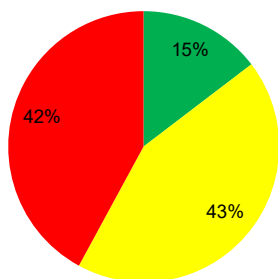


Huslejeforhøjelse 2,7%

# Afdelingens udgifter

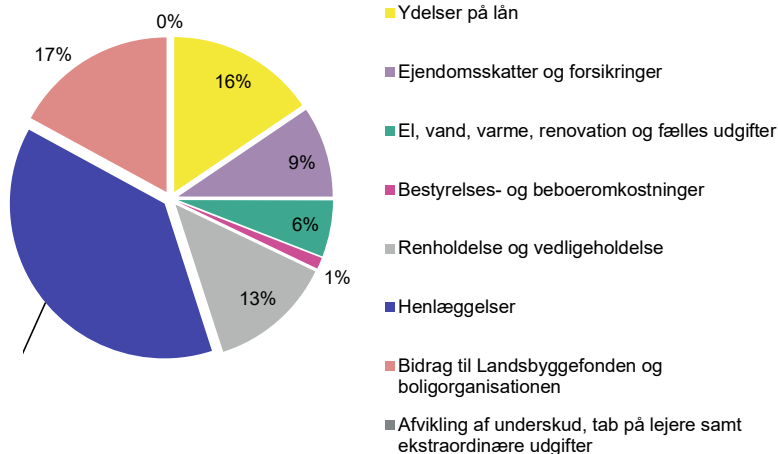
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	868.793	868.793	0	868.793
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	2.856.256	2.861.005	-4.749	2.865.652
● Ejendomsskatter	1.738.744	1.673.477	65.267	1.703.818
● Forsikringer	529.139	533.765	-4.626	487.352
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	766.830	825.700	-58.870	799.869
● El og varme, fællesarealer	427.474	445.015	-17.541	456.791
● Drift af fællesvaskeri	216.750	200.000	16.750	209.904
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	1.252
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	98.900	93.800	5.100	155.218
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	180.000	172.000	8.000	112.868
● Køb og salg edb-udstyr	8.000	8.000	0	7.056
● Renholdelse	2.930.142	2.638.296	291.846	2.473.516
● Almindelig vedligeholdelse	170.000	150.000	20.000	196.707
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.170.000	8.432.000	-262.000	7.507.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	811.540	810.240	1.300	822.534
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	100.000	100.000	0	100.000
● Bidrag til Landsbygefonden	2.386.170	2.393.741	-7.571	2.301.961
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.700.689	1.643.006	57.683	1.502.086
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	567.990
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	667.195
<b>Samlede udgifter</b>	<b>23.959.427</b>	<b>23.848.838</b>	<b>110.589</b>	<b>23.807.561</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ejendomsskatten stiger, da der infases med 3,5% af den fulde grundskyld, på baggrund af de midlertidige vurderinger. Efter et par år med meget høje stigninger i udgiften til renholdelse, ser det nu ud til at Kredsløb har fundet et niveau, hvorfor vi kan nedsætte budgettet en smule igen.

Stigning i udgift til renholdelse skyldes stigning i lønudgift, samt en væsentlig stigning i udgift til ny aftale vedr. sneberedskab, der gerne skulle fungere væsentligt bedre end tidligere end vintre.

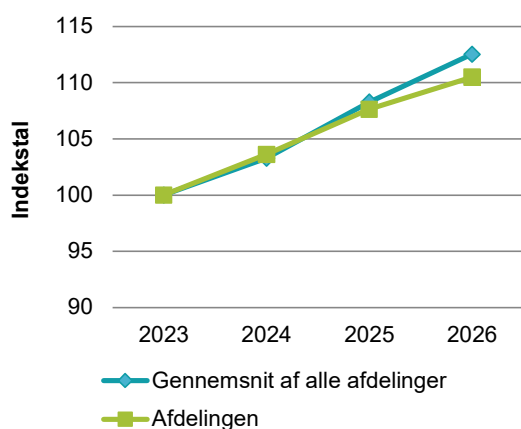
Faldet i henlæggelse til planlagt vedligeholdelse skyldes ekstraordinær henlæggelse i 2025, finansieret af tidligere års overskud.

## Afdelingens indtægter

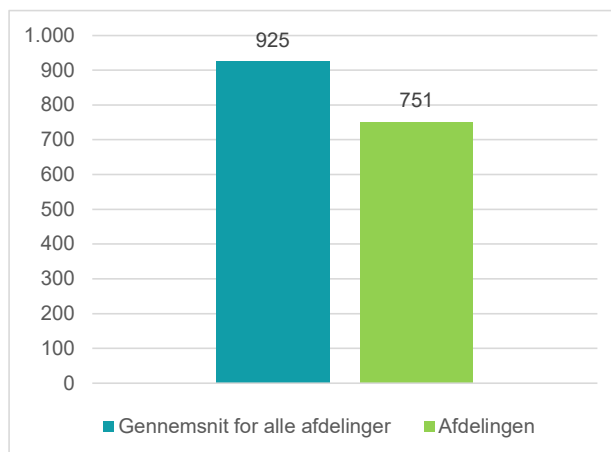
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	21.138.552	21.144.383	-5.831	20.358.360
Husleje, erhverv, institutioner mv.	397.964	390.240	7.724	383.540
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	390.048	390.008	40	390.048
Drift af fællesvaskeri	230.000	240.000	-10.000	230.034
Drift af fælleslokaler	0	0	0	200
Renter (2,5% for budget 2026)	627.000	527.200	99.800	1.563.285
Øvrige indtægter	0	0	0	98.129
Afvikling af overskud	614.604	1.157.007	-542.403	783.966
<b>Samlede indtægter</b>	<b>23.398.168</b>	<b>23.848.838</b>	<b>-450.670</b>	<b>23.807.561</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	561.259			

### Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



### Huslejeniveau pr. m<sup>2</sup> i 2026



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	19 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	135 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

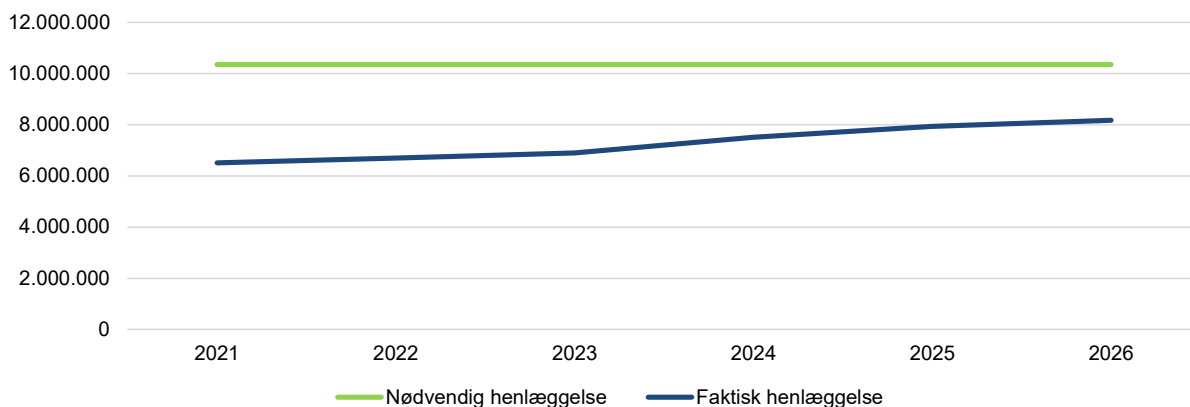
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	37	2.819 kr.	2.895 kr.	76 kr.
2 - rums bolig	88	5.446 kr.	5.593 kr.	147 kr.
3 - rums bolig	88	5.391 kr.	5.537 kr.	146 kr.
4 - rums bolig	88	5.337 kr.	5.481 kr.	144 kr.
5 - rums bolig	100	5.974 kr.	6.135 kr.	161 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

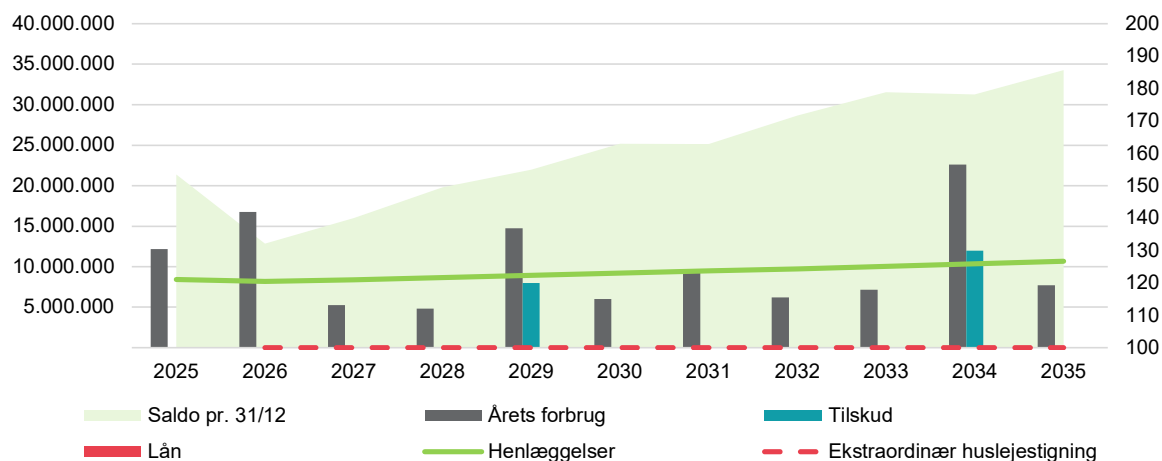
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 10.358.773 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 8.170.000 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 40

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til planlagt vedligehold, ikke er højt nok, til at kunne finansiere de nødvendige udgifter til drift og vedligeholdelse af afdelingens bygninger og tekniske installationer i årene fremover. Hvis vi ikke finder en løsning på dette, vil det være nødvendigt at optage kreditforeningslån, hvilket vil betyde væsentlige huslejeforhøjelser i de enkelte år.

I AAB vil vi i den kommende tid arbejde med at få lavet langsigtede planer, med henblik på at kunne tage hånd om problematikken ved en mere jævn udvikling i huslejeniveauet. Afdeling 40 skal helt sikkert også igennem denne proces. Der er heldigvis stadig nogle år til at problemet bliver super aktuelt i afdeling 40, men jo før vi tager fat på problematikken, jo "nemmere" bliver det at lave en løsning, der ikke får alt for store konsekvenser.

## 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
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning	57	17	18	18	25	19	20	20	21	22	22
1.2 Parkering og garager	7	105	5	5	5	6	122	6	6	2.774	7
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	4	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	2	4	4	4	4	5	5	5	5	379	5
1.6 Affaldshåndtering	3.994	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	4	4	4	4	4	4	4	5	5	575	5
1.8 Legeplads	77	10	581	11	11	11	12	673	12	13	13
1.9 Skure og hegn		40	49	42	44	45	46	48	49	78	1.010
1.10 Beplantning	240	159	164	169	174	179	185	190	196	202	208
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	685	3	3	3	3	3	3	4	4	1.668	919
2.2 Facade	2.472	11.611	5	5	5	6	6	6	6	876	7
2.3 Tag og kviste	15	12	12	13	6.798	14	14	14	15	15	16
2.4 Tagrender og nedløb	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
2.5 Altaner og altangange	24	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
2.6 Udvendige trapper og ramper	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
2.7 Døre	291	23	24	24	25	26	27	27	28	4.508	30
2.8 Vinduer	117	20	21	21	494	23	23	24	25	572	26
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	1.219	1.551	1.598	1.646	1.695	1.746	1.798	1.852	1.908	1.965	2.024
3.2 Sanitet	161	43	44	46	47	48	50	51	53	54	56
3.3 Komfur og emhætte	191	94	96	99	102	105	108	112	115	118	122
3.4 Køl/frys	145	115	118	122	126	129	133	137	141	146	150
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	1.040	1.001	1.031	1.062	1.094	1.126	1.160	1.195	1.231	1.146	1.180
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange	19	12	12	12	13	13	4.152	14	14	15	15
4.2 Elevatorer	190	196	202	261	214	220	227	234	241	248	255
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter	2	2	2	2	238	3	3	3	3	45	3
4.5 Kælderrum og -gange	9	10	10	10	10	11	11	11	12	3.163	13
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	24	25	26	26	27	28	29	30	31	31	32
5.2 Belysningsanlæg	149	74	76	78	81	83	86	88	91	94	96
5.3 Elinstallationer	39	87	90	92	95	98	101	104	107	110	114
5.4 Vandinstallationer	160	331	341	351	362	399	384	395	1.120	419	462
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	36	79	81	84	86	89	91	94	98	1.937	103
5.6 Fællesvaskeri	185	185	191	196	1.329	208	214	221	228	234	241
5.7 Ventilationsanlæg	13	521	4	4	4	5	5	5	5	660	5
5.8 Brandanlæg og -alarmer	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	9
5.9 Porttelefon og låsesystem	289	74	76	79	1.131	84	86	89	91	94	97
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	174	90	93	96	242	1.010	105	108	111	115	118
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	150	223	229	236	243	251	258	422	274	282	291
<b>Årets forbrug</b>	<b>12.198</b>	<b>16.749</b>	<b>5.240</b>	<b>4.854</b>	<b>14.764</b>	<b>6.028</b>	<b>9.501</b>	<b>6.221</b>	<b>7.170</b>	<b>22.594</b>	<b>7.682</b>
Henlæggelser	7.932	8.170	8.415	8.668	8.928	9.195	9.471	9.755	10.048	10.349	10.660
LBF egen trækningsret					8.000					12.000	
Ekstraordinære henlæggelser	500										
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>25.177</b>	<b>21.411</b>	<b>12.832</b>	<b>16.007</b>	<b>19.821</b>	<b>21.984</b>	<b>25.152</b>	<b>25.122</b>	<b>28.656</b>	<b>31.534</b>	<b>31.289</b>

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan kan findes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Skemaet findes under punktet "Dokumenter i boligafdelingen" og indeholder oplysninger for de kommende 30 år.