



Budget 2026

Afdeling 14 Rytterparken

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



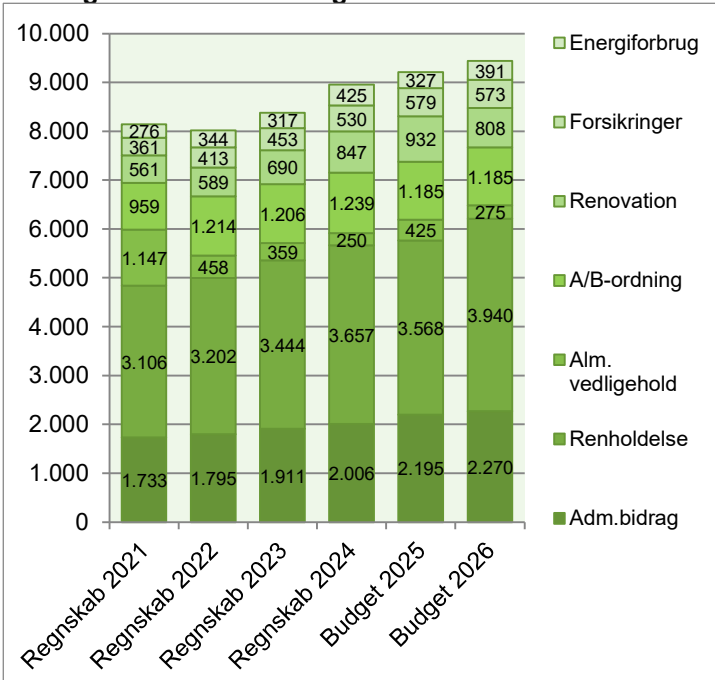
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

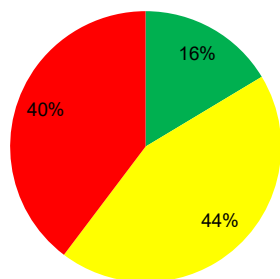


Huslejeforhøjelse 4,1%

Afdelingens udgifter

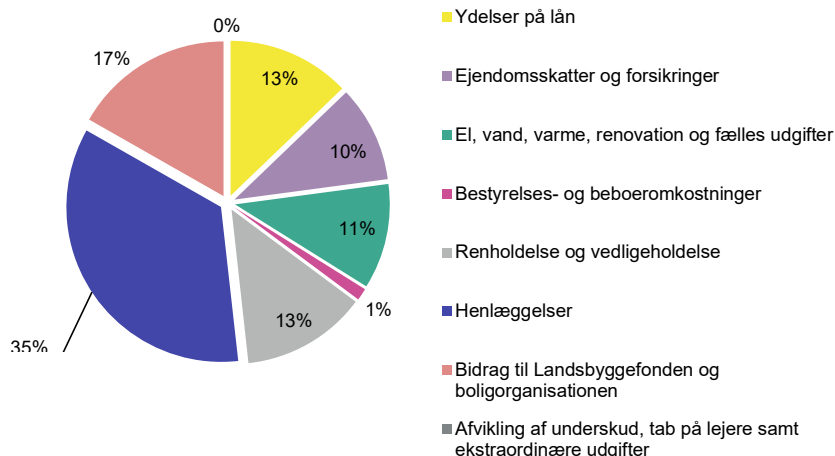
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	724.631	724.631	0	724.631
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	3.417.435	3.629.395	-211.960	3.692.832
● Ejendomsskatter	2.670.212	2.670.212	0	2.303.266
● Forsikringer	572.749	579.300	-6.551	529.502
● Vandafgift	1.555.000	1.468.500	86.500	1.468.913
● Renovation	808.136	931.600	-123.464	846.909
● El og varme, fællesarealer	390.958	326.800	64.158	424.537
● Drift af fællesvaskeri	680.000	664.000	16.000	737.614
● Drift af selskabslokaler mv.	112.250	112.250	0	55.858
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	135.700	134.100	1.600	159.824
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	249.500	249.500	0	97.448
● Køb og salg edb-udstyr	25.000	25.000	0	0
● Renholdelse	3.940.474	3.567.855	372.619	3.657.042
● Almindelig vedligeholdelse	275.000	425.000	-150.000	249.537
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	9.960.000	9.644.000	316.000	7.518.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	1.185.330	1.185.330	0	1.238.524
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	145.000	145.000	0	125.000
● Bidrag til Landsbygefonden	3.141.820	3.150.560	-8.740	3.045.081
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	2.269.843	2.194.950	74.893	2.005.669
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	609.369
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	891.543
Samlede udgifter	32.259.038	31.827.983	431.055	30.381.100

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

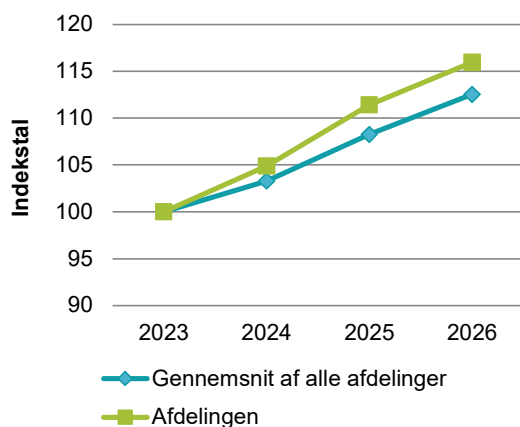
Faldet i ydelser til forbedringsarbejder, skyldes færdig afdragede råderetslån. Modsvares i tilsvarende fald i indtægter. Efter et par år med store stigninger i udgiften til renovation, falder prisen en lille smule. Stigningen i udgiften til renholdelse kan tilskrives højere afregningspriser til løn, samt en ny ordning til vinterberedskab. Udgiften til almindelig vedligeholdelse falder, hvilket skyldes regnskabsteknik. Besparelsen er benyttet til at øge henlæggelsen til DV, da mange udgifter nu bliver kørt herpå. Henlæggelsen til DV er som standard justeret med 3%, men altså herudover hævet med tidl. nævnte besparelse vedligeh. På afdelingsmøde den 15.09.2025, blev det besluttet at tage en ekstra huslejestigning til strømpning af faldstammer. Det blev ligeledes besluttet at gennemføre en fremtidssikring af afdelingens henlæggelsesniveau, samtidig med

Afdelingens indtægter

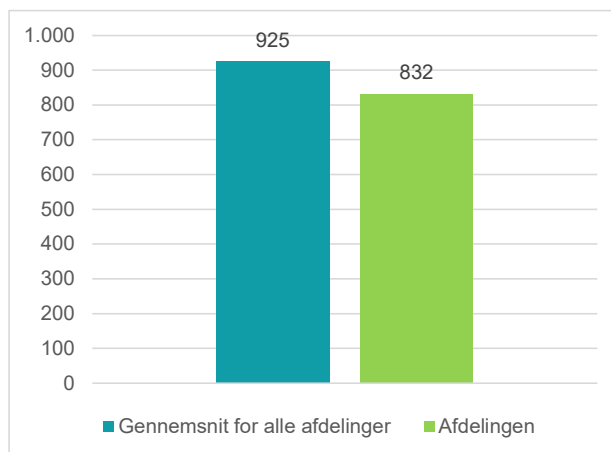
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	26.548.500	26.561.630	-13.130	25.000.992
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.201.359	1.155.647	45.712	1.138.418
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	1.750.165	2.070.875	-320.710	2.127.234
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	130.000	130.000	0	128.716
Renter (2,5% for budget 2026)	625.000	585.000	40.000	1.694.529
Øvrige indtægter	0	0	0	117.711
Afvikling af overskud	920.999	1.324.831	-403.832	173.501
Samlede indtægter	31.176.023	31.827.983	-651.960	30.381.100
Nødvendig huslejeforhøjelse	1.083.015			

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	32 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	196 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

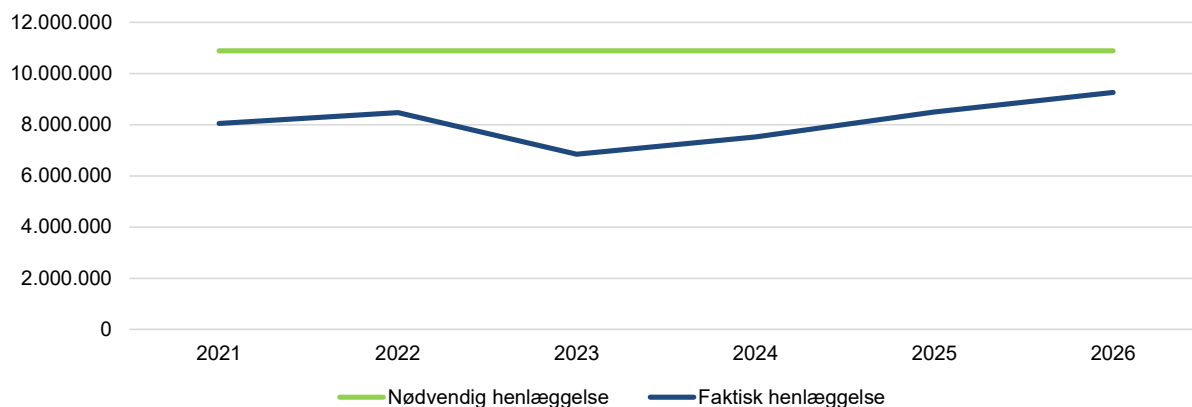
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	52	3.517 kr.	3.661 kr.	144 kr.
2 - rums bolig	63	4.238 kr.	4.412 kr.	174 kr.
3 - rums bolig	71	4.740 kr.	4.934 kr.	194 kr.
4 - rums bolig	90	5.872 kr.	6.113 kr.	241 kr.
5 - rums bolig	108	6.935 kr.	7.219 kr.	284 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

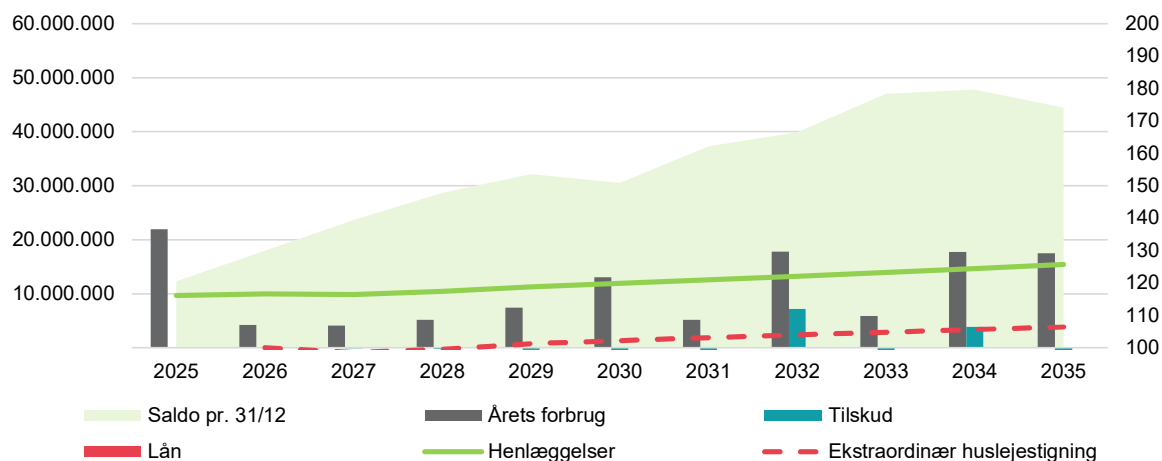
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 10.892.394 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 9.260.000 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 14

Henlæggelsesniveauet i afdelingen er fint til at imødekomme de første 25 års nødvendige renoveringer, men når vi kigger ud over dette, vil der opstå ret massive lånebehov. Dette vil vi komme til at kikke på i de kommende års budgetter, så vi får tingene til at hænge lidt bedre sammen, også på længere sigt, hvilket vi er forpligtigede til!

Det er vigtigt at vi kommer i gang med denne fremtidssikring i god tid, da det sikrer at vi kan nå i mål, uden år med ekstra høje huslejestigninger, men sikre et stabilt niveau for disse.

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	25	26	27	28	29	30	30	31	32	33	34
1.2 Parkering og garager	20	21	21	22	23	523	24	25	26	1.271	427
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning										87	598
1.6 Affaldshåndtering	571	108	111	114	118	121	125	129	133	137	141
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		21				54	24			613	
1.8 Legeplads	5	16	6	6	443	6	19	6	7	302	7
1.9 Skure og hegn	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
1.10 Beplantning	132	133	137	141	145	150	154	159	164	168	174
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27
2.2 Facade	81	59	60	62	64	66	68	70	72	74	77
2.3 Tag og kviste	1	2	2	932	2	2	2	2	2	2	126
2.4 Tagrender og nedløb	10	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10
2.5 Altaner og altangange		178					207				
2.6 Udvendige trapper og ramper	67	69	71	73	75	78	80	82	85	87	90
2.7 Døre	469	25	26	27	495	28	29	30	557	8.399	33
2.8 Vinduer	95	100	52	53	55	56	58	60	61	63	65
2.9 Porte	3	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	1.013	1.228	1.265	1.303	1.342	1.382	1.423	1.466	1.510	1.555	1.569
3.2 Sanitet	214	118	122	125	129	133	137	141	145	150	154
3.3 Komfur og emhætte						200	206	212	219	225	232
3.4 Køl/frys						110	113	117	120	124	128
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	1.047	919	947	975	1.005	1.035	1.066	1.098	1.131	1.165	1.199
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	5	8	8	8	9	5.711	9	10	10	10	10
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	3	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
4.4 Fælleshus og -faciliteter	246	52	28	29	30	31	32	33	194	35	347
4.5 Kælderrum og -gange	32	15	15	16	16	117	17	18	18	19	3.801
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	16.704	107	110	114	117	120	124	12.523	132	136	140
5.2 Belysningsanlæg	9	80	82	85	87	90	93	96	98	101	104
5.3 Elinstallationer	4	55	57	58	623	62	64	66	68	70	72
5.4 Vandinstallationer	154	172	177	182	188	226	199	205	211	217	224
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	119	123	126	130	783	138	142	369	151	155	6.939
5.6 Fællesvaskeri	608	52	54	56	486	59	61	194	64	1.834	68
5.7 Ventilationsanlæg					300						
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem	15	100	103	106	109	1.993	116	119	123	127	130
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	69	54	55	57	297	60	62	64	66	68	70
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	170	357	368	379	390	402	414	427	439	453	466
Årets forbrug	21.914	4.238	4.072	5.125	7.403	13.029	5.146	17.799	5.887	17.731	17.479
Henlæggelser	8.494	9.260	9.838	10.433	11.266	11.904	12.561	13.238	13.935	14.653	15.392
LBF egen trækningsret								8.000		5.000	
Stigning i forbrug råderet			-122	-251	-385	-522	-663	-809	-958	-1.113	-1.272
Ekstraordinære henlæggelser	1.150	700									
Saldo pr. 31/12	24.545	12.275	17.997	23.640	28.697	32.175	30.528	37.280	39.909	46.998	47.807
											44.449

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.