



Budget 2026

Afdeling 5 Teglgården

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



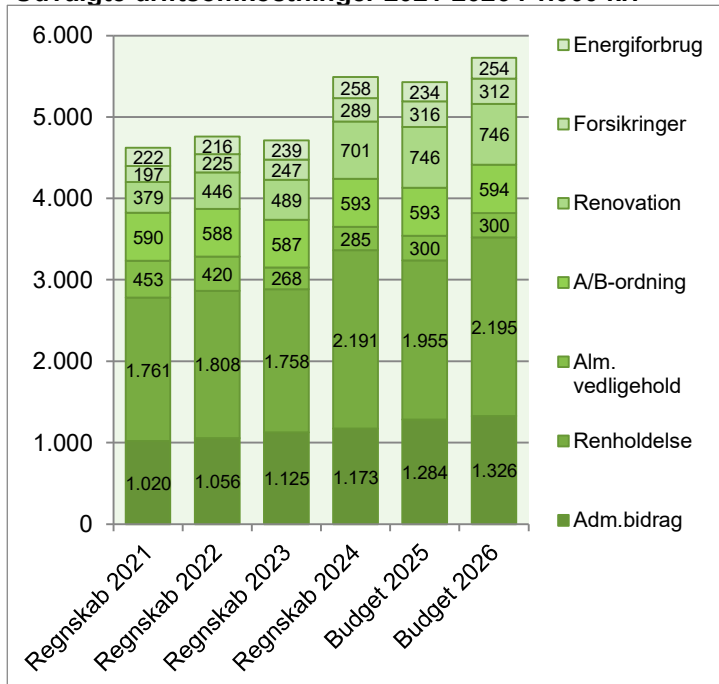
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

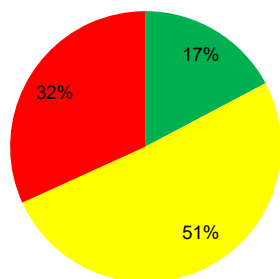


Huslejeforhøjelse 4,1%

Afdelingens udgifter

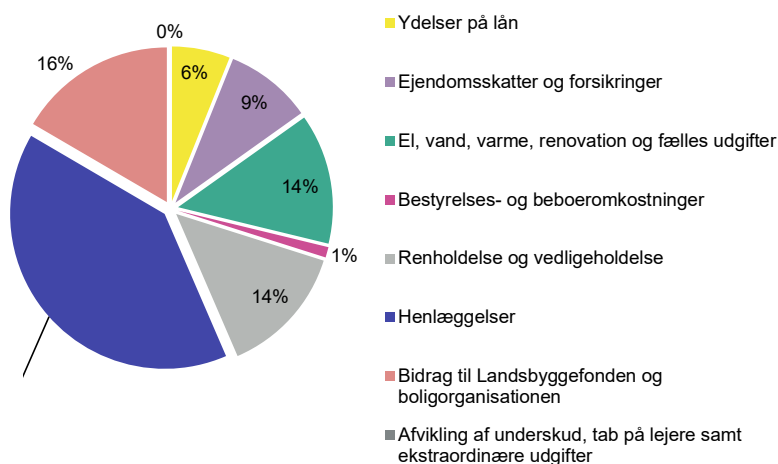
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	41.276	41.276	0	41.276
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.069.867	1.111.645	-41.778	1.125.694
● Ejendomsskatter	1.349.645	1.276.827	72.818	1.197.063
● Forsikringer	312.200	316.030	-3.830	288.987
● Vandafgift	943.000	761.900	181.100	740.107
● Renovation	746.164	746.164	0	701.345
● El og varme, fællesarealer	253.797	234.090	19.707	258.091
● Drift af fællesvaskeri	535.000	512.800	22.200	528.274
● Drift af selskabslokaler mv.	8.000	5.000	3.000	7.335
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	86.300	79.000	7.300	81.044
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	106.500	106.500	0	54.636
● Køb og salg edb-udstyr	10.000	10.000	0	0
● Renholdelse	2.194.516	1.954.558	239.958	2.190.971
● Almindelig vedligeholdelse	300.000	300.000	0	284.773
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	6.651.000	6.657.000	-6.000	5.725.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	593.522	592.822	700	592.522
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	50.000	50.000	0	40.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.708.300	1.713.325	-5.025	1.652.413
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.325.624	1.284.184	41.440	1.173.416
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	328.160
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet overskud/underskud	0	0	0	148.733
Samlede udgifter	18.284.711	17.753.121	531.591	17.159.840

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Der er et fald i ydelser på forbedringsarbejder m.v. det skyldes der er beboer der er færdige med at betale på kollektiv råderest lån og indtægten falder tilsvarende.

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

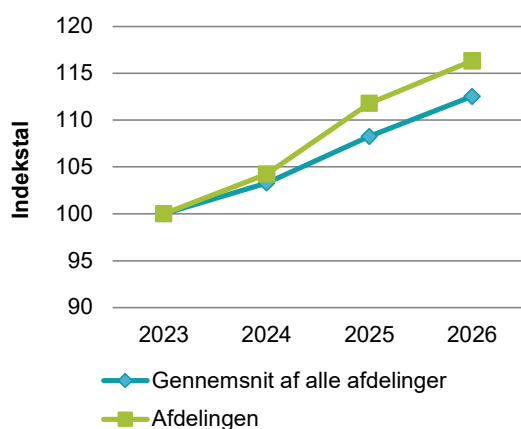
Renteindtægten er steget og det skyldes at rentensatsen er hævet fra 2% til 2,5%.

Afdelingens indtægter

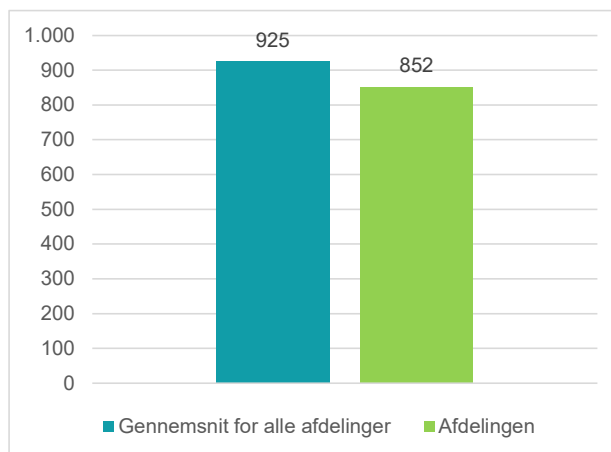
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	15.882.636	15.892.645	-10.009	14.818.944
Husleje, erhverv, institutioner mv.	468.533	452.084	16.449	415.436
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	578.772	619.620	-40.848	632.751
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	10.700	7.150	3.550	10.700
Renter (2,5% for budget 2026)	366.353	263.836	102.517	902.423
Øvrige indtægter	0	0	0	42.973
Afvikling af overskud	328.171	517.786	-189.615	336.613
Samlede indtægter	17.635.165	17.753.121	-117.956	17.159.840
Nødvendig huslejeforhøjelse	649.547			

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

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

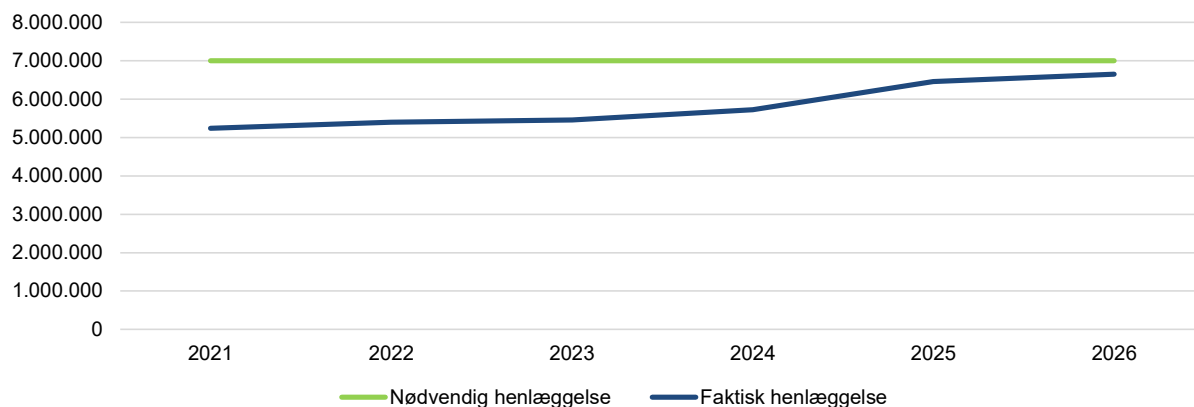
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	51	3.951 kr.	4.113 kr.	162 kr.
2 - rums bolig	58	4.257 kr.	4.432 kr.	175 kr.
3 - rums bolig	73	4.876 kr.	5.076 kr.	200 kr.
4 - rums bolig	96	5.841 kr.	6.080 kr.	239 kr.
5 - rums bolig	132	6.866 kr.	7.148 kr.	282 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

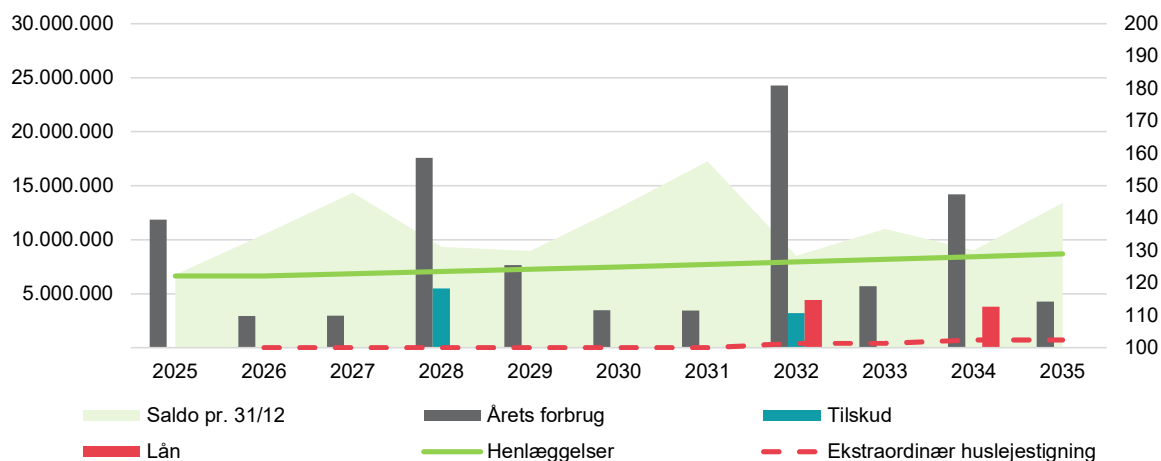
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 6.998.782 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 6.651.000 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 5

På denne side kan man se om afdelingen henlægger tilstrækkeligt til fremtidens vedligeholdelse. Afdelingens vedligeholdelsesopgaver fremgår af afdelingens DV-skema.

Afdelingen har et lille efterslæb, så henlæggelsen skal hæves lidt hen over de næste åringer, så der ikke opstår lånebehov. I grafen ovenover viser den røde søjle i 2032 og 2034 at der er et låne behov.

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	88	17	9		71	10		20	11		22
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	6	6	6	2.376	7	7	7	7	8	2.428	8
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	2	2	2	2	31	2	2	2	2	3	3
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		66	5		321	5		40	6		
1.8 Legeplads	139	34	35	36	37	39	40	41	42	648	45
1.9 Skure og hegn				10							
1.10 Beplantning	17	17	18	18	19	20	20	21	21	22	23
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser			5			5			6		
2.2 Facade			82	12.332		89			97		
2.3 Tag og kviste	77	88	36	37	38	39	41	42	43	44	46
2.4 Tagrender og nedløb		146					170				
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper			6			6			7		
2.7 Døre	89	80	83	85	1.696	90	93	96	99	5.220	306
2.8 Vinduer	60	62	174	65	178	69	71	73	1.529	78	80
2.9 Porte	6	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	3.513	1.060	1.091	1.180	1.158	1.193	1.228	1.265	1.303	1.342	1.383
3.2 Sanitet	170	134	138	142	146	151	155	160	165	170	175
3.3 Komfur og emhætte	69	71	73	76	78	80	83	85	88	90	93
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	205	413	426	438	451	465	479	493	508	523	539
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	169	40	41	43	44	45	47	48	49	51	52
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser			5			6			6		
4.4 Fælleshus og -faciliteter	41		16		727	17			19		
4.5 Kælderrum og -gange	1.761	11	12	12	12	13	13	13	917	14	15
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	4.169	20	21	21	22	23	23	24	25	26	26
5.2 Belysningsanlæg	27	43	44	45	47	48	49	51	52	1.973	56
5.3 Elinstallationer	119	123	127	130	134	138	143	147	151	156	160
5.4 Vandinstallationer	297	38	39	40	41	42	44	45	46	48	49
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	99	101	104	107	545	113	229	21.044	55	56	58
5.6 Fællesvaskeri	108	111	115	118	122	125	194	133	137	141	145
5.7 Ventilationsanlæg	552	53	55	57	58	419	62	64	66	921	742
5.8 Brandanlæg og -alarmer								134			
5.9 Porttelefon og låsesystem	9	9	9	9	1.380	10	10	11	11	11	12
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	42	26	26	27	124	29	30	31	32	33	34
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	49	129	133	137	141	146	150	155	159	164	169
Årets forbrug	11.879	2.931	2.966	17.579	7.662	3.480	3.418	24.281	5.697	14.201	4.278
Henlæggelser	6.457	6.651	6.850	7.056	7.267	7.485	7.710	7.941	8.180	8.425	8.678
LBF egen trækningssret				5.500				3.200			
Kreditforeningslån								4.400		3.800	
Ekstraordinære henlæggelser	200										
Saldo pr. 31/12	11.987	6.764	10.484	14.368	9.345	8.950	12.956	17.248	8.508	10.991	9.015

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.