



# Budget 2026

## Afdeling 74 Nørreport

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



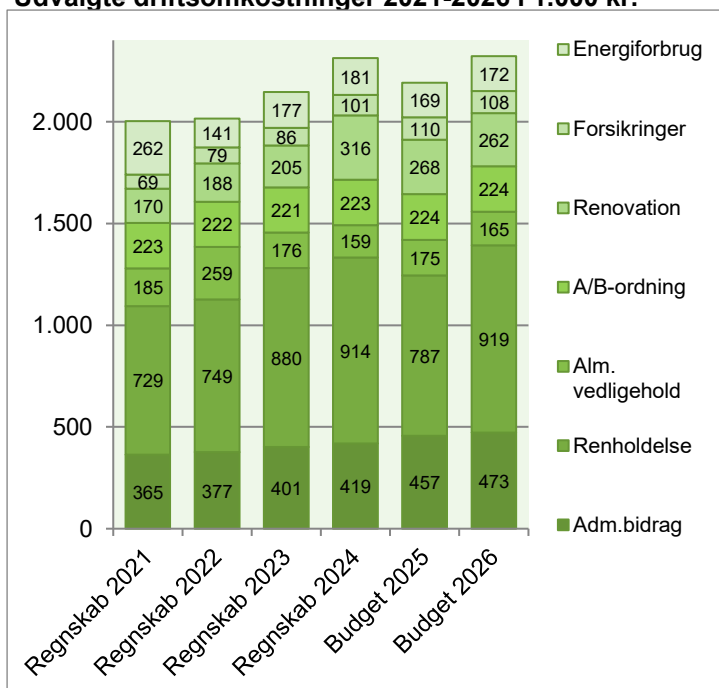
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

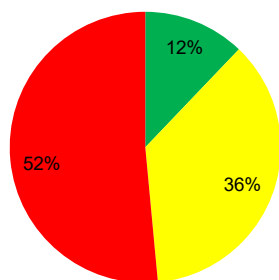


Huslejeforhøjelse 10,4%

## Afdelingens udgifter

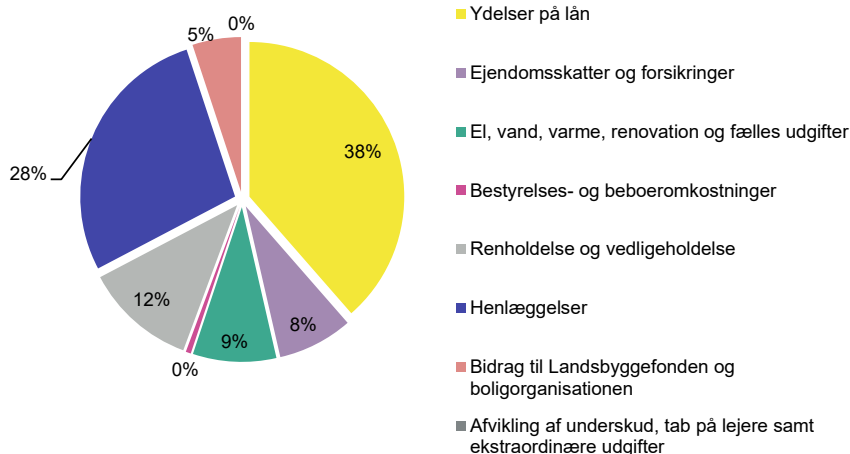
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.649.867	2.649.867	0	2.649.867
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	941.767	495.902	445.864	495.240
● Ejendomsskatter	622.709	593.545	29.164	564.381
● Forsikringer	107.500	110.365	-2.865	100.921
● Vandafgift	348.700	308.000	40.700	330.968
● Renovation	261.500	267.617	-6.117	316.366
● El og varme, fællesarealer	172.400	169.400	3.000	181.017
● Drift af fællesvaskeri	26.850	18.900	7.950	14.525
● Drift af selskabslokaler mv.	1.500	1.500	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	33.170	29.200	3.970	33.613
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	17.000	14.000	3.000	12.833
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	919.480	787.361	132.119	914.444
● Almindelig vedligeholdelse	165.000	175.000	-10.000	158.854
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.323.000	2.255.000	68.000	2.175.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	224.090	224.290	-200	222.890
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	25.000	25.000	0	25.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	472.589	457.001	15.588	418.820
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	187.835
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>9.312.122</b>	<b>8.581.948</b>	<b>730.173</b>	<b>8.802.574</b>

### Beboernes indflydelse



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

### Omkostningernes fordeling



### Bemærkninger til budgetterede udgifter

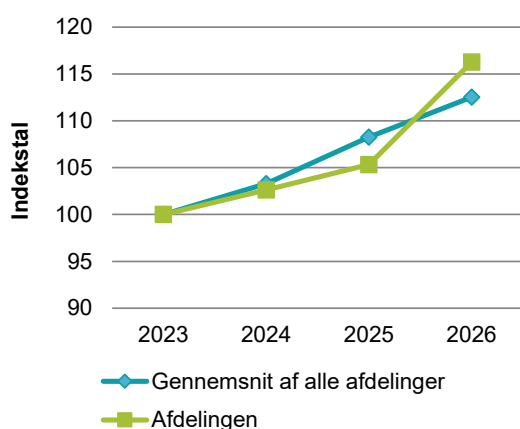
I forbindelse med udskiftning af tag og vinduer skal der optages et kreditforeningslån på 15.300.000 kroner. Ydelsen på dette lån er på 895.000 kroner. I budgettet for 2026 er halvdelen af denne ydelse medtaget, hvilket er grunden til stigningen i ydelser på forbedringsarbejder. Ydelsen på det nye lån udgør 5,7% af den samlede stigning. Stigningen i vandafgift skyldes dels en prisstigning samt at budgettet for 2025 er sat for lavt. Renholdelse indeholder udgifter til lønninger. På grund af overgang til nedgravede containere er der i 2025-budgettet indarbejdet en besparelse på 100 timer. Da timer bliver efterspurgt i afdelingen, er budgettet hævet med 110 timer, som sammen med almindelig lønstigninger medfører en stigning i lønudgifterne. Posten indeholder ligeledes forøgede udgifter til IT-udstyr til ejendomsfunktionær samt den nye ordning med vinterbekæmpelse. Afdelingen får øgede renteindtægter da rentesatsen er sat op fra 2% til 2,5%. Der er et stort fald i indtægterne vedrørende afvikling af overskud som skyldes, at afdelingen kom ud med et underskud i 2024 så der er ikke så stor en saldo til uddeling, som der var i 2025. Denne post udgør alene 2,2% af den samlede huslejestigning.

## Afdelingens indtægter

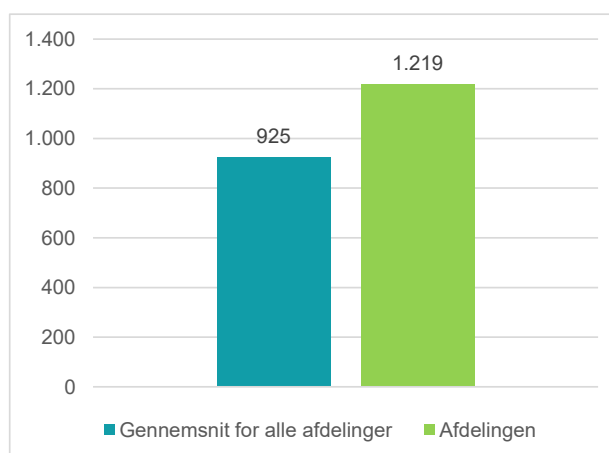
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	7.830.492	7.830.964	-472	7.630.728
Husleje, erhverv, institutioner mv.	29.886	29.098	788	29.098
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	214.116	226.561	-12.445	235.553
Drift af fællesvaskeri	75.000	65.000	10.000	74.363
Drift af fælleslokaler	0	0	0	800
Renter (2,5% for budget 2026)	238.183	147.114	91.069	524.178
Øvrige indtægter	0	0	0	41.020
Afvikling af overskud	110.114	283.211	-173.097	266.833
<b>Samlede indtægter</b>	<b>8.497.791</b>	<b>8.581.948</b>	<b>-84.157</b>	<b>8.802.574</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	814.331			

### 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	115 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	692 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

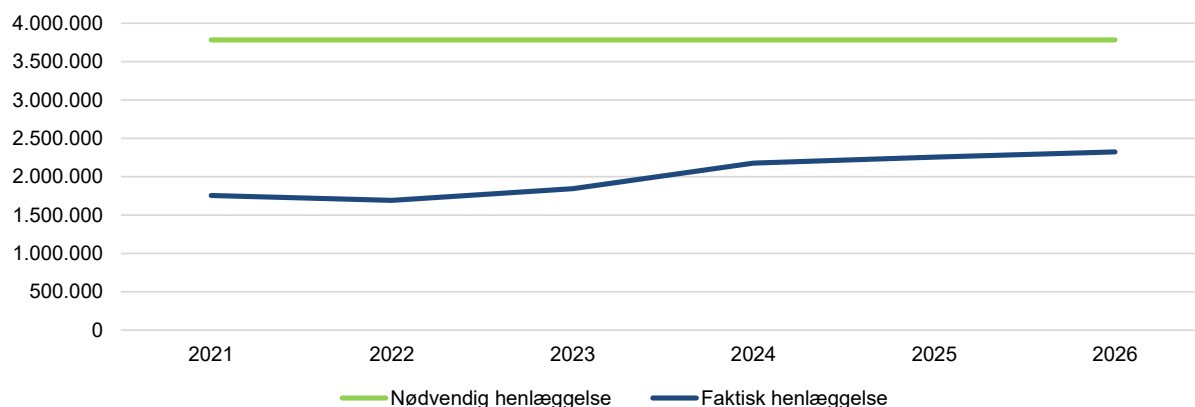
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	54	5.013 kr.	5.534 kr.	521 kr.
2 - rums bolig	68	6.261 kr.	6.912 kr.	651 kr.
3 - rums bolig	78	7.184 kr.	7.931 kr.	747 kr.
4 - rums bolig	114	10.417 kr.	11.500 kr.	1.083 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

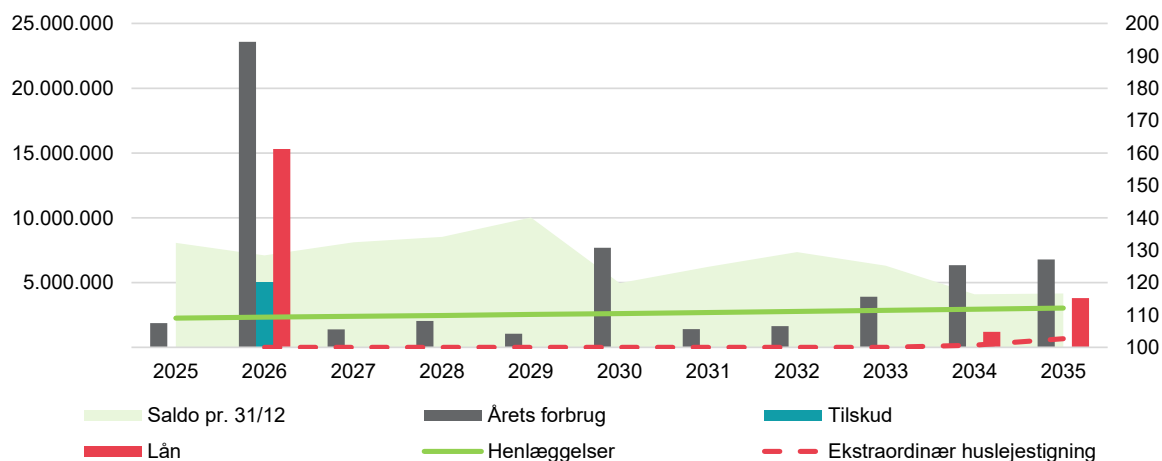
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 3.782.234 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 2.323.000 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 74

På denne side kan man se om afdelingen henlægger tilstrækkeligt til fremtidens vedligeholdelse. Afdelingens vedligeholdelsesopgaver fremgår af afdelingens vedligeholdelsesskema og i henhold til den gældende lovgivning, skal en almen boligafdeling henlægge tilstrækkeligt over en 30 årig periode.

Afdelingen har et efterslæb som 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 2026, 2034 og 2035 i de første 10 år. Bevæger man sig længere ud på vedligeholdelsesskemaet kommer der et stort lånebehov, og dermed en stor huslejestigning, fra 2038 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
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning			23			25			1.984		
1.2 Parkering og garager	75								617		
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	681	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning						11	12	12	12	13	13
1.6 Affaldshåndtering	53	2	2	2	2	2	2	2	2	153	2
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	34	4	4	5	5	5	89	5	5	5	6
1.8 Legeplads	10	10	10	11	11	251	12	12	12	13	13
1.9 Skure og hegn		20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
1.10 Beplantning		30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser										333	
2.2 Facade	16	673	17	909	18	19	19	20	20	21	22
2.3 Tag og kviste	26	18.288	27	28	29	30	31	31	32	33	34
2.4 Tagrender og nedløb		881		96					111		
2.5 Altaner og altangange	6	307	7	7	7	7	8	142	8	8	9
2.6 Udvendige trapper og ramper	105	342	6	173	6	184	7	195	29	1.908	7
2.7 Døre	9	193	9	10	10	10	10	11	11	244	3.773
2.8 Vinduer	19	2.024	31	32	33	6.299	35	36	37	38	39
2.9 Porte		79								191	
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	247	189	195	200	206	213	219	225	232	239	246
3.2 Sanitet	121	42	43	45	145	68	71	73	75	192	79
3.3 Komfur og emhætte	72	52	53	55	56	58	60	62	63	65	67
3.4 Køl/frys	50	52	53	55	56	58	60	62	64	65	67
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	24	24	25	26	26	27	28	29	30	31	32
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange	8	8	8	8	9	9	9	9	10	10	1.895
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser		3	3	3	3	3	3	282	3	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter			29			9	305		10		
4.5 Kælderrum og -gange	7	8	8	8	8	9	9	9	9	2.227	10
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	110	31	32	33	34	35	36	37	140	40	41
5.2 Belysningsanlæg	8	8	8	8	9	9	9	9	10	10	10
5.3 Elinstallationer	63	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59
5.4 Vandinstallationer	18	75	19	20	20	21	22	22	23	24	24
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	13	25	26	26	27	28	29	38	31	141	33
5.6 Fællesvaskeri	15	15	16	16	16	17	17	18	19	19	20
5.7 Ventilationsanlæg	6	10	487	10	11	11	11	12	12	12	13
5.8 Brandanlæg og -alarmer	2	3	3	2	3	2	28	2	3	2	3
5.9 Porttelefon og låsesystem	8	18	18	19	20	20	21	21	22	23	23
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	18	19	19	20	56	21	22	22	23	24	24
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	55	94	96	99	102	105	108	112	115	118	122
<b>Årets forbrug</b>	<b>1.878</b>	<b>23.585</b>	<b>1.390</b>	<b>2.040</b>	<b>1.048</b>	<b>7.689</b>	<b>1.416</b>	<b>1.641</b>	<b>3.908</b>	<b>6.345</b>	<b>6.774</b>
Henlæggelser	2.255	2.323	2.392	2.464	2.538	2.614	2.693	2.773	2.857	2.942	3.031
Kreditforeningslån		15.300								1.200	3.800
Tilskud dispositionsfonden		5.000									
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>7.693</b>	<b>8.070</b>	<b>7.107</b>	<b>8.109</b>	<b>8.533</b>	<b>10.023</b>	<b>4.948</b>	<b>6.225</b>	<b>7.357</b>	<b>6.305</b>	<b>4.102</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.