



Budget 2026

Afdeling 2 Nordre Bydel I

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



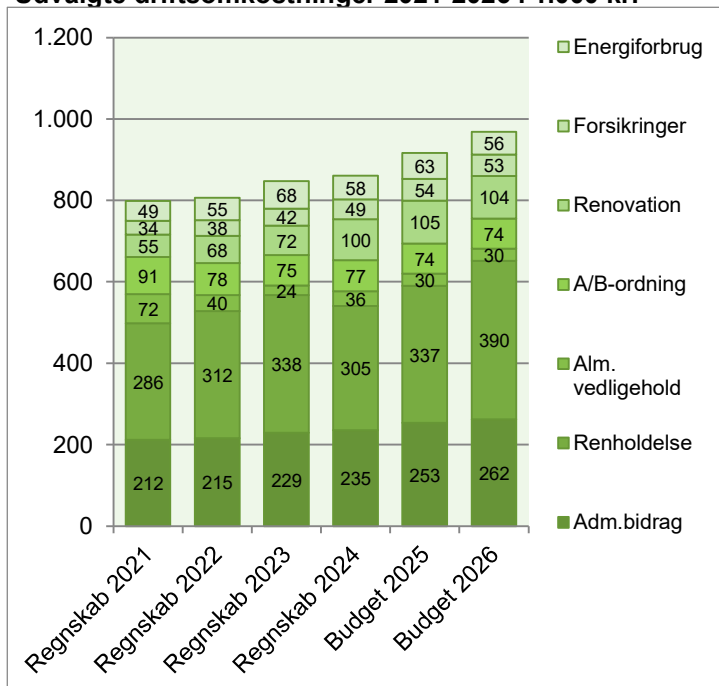
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

Udvalgte driftsomkostninger 2021-2026 i 1.000 kr.

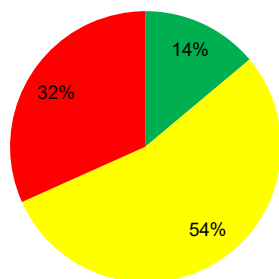


Huslejevækst 2,2%

Afdelingens udgifter

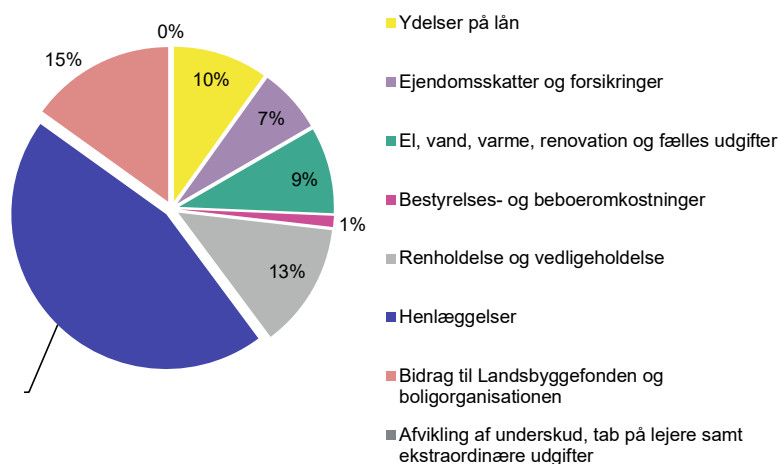
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	5.536	5.536	0	5.536
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	313.977	411.537	-97.560	395.435
● Ejendomsskatter	164.289	154.585	9.704	144.882
● Forsikringer	53.300	54.000	-700	49.280
● Vandafgift	125.000	111.100	13.900	119.074
● Renovation	104.000	105.300	-1.300	100.070
● El og varme, fællesarealer	55.795	63.229	-7.434	58.108
● Drift af fællesvaskeri	7.200	8.700	-1.500	6.645
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	15.800	17.500	-1.700	40.673
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	20.500	30.500	-10.000	20.475
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	0
● Renholdelse	389.726	336.502	53.224	305.492
● Almindelig vedligeholdelse	30.000	30.000	0	35.627
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.373.000	1.333.000	40.000	1.278.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	73.940	73.740	200	76.742
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	10.000	10.000	0	7.500
● Bidrag til Landsbygefonden	225.220	225.875	-655	217.941
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	261.837	253.431	8.406	235.442
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	140.094
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet's overskud/underskud	0	0	0	52.381
Samlede udgifter	3.230.120	3.225.535	4.585	3.289.398

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Der udløber et renoveringslån i 2026, hvilket giver en stor besparelse på "ydelse på forbedringsarbejder". Stigning i udgiften til vand, skyldes prisstigninger og ikke et øget forbrug!
 Prisen på el er faldet noget til ro, efter et par vilde år. Giver besparelse "el og varme, fællesarealer".
 Stigningen i udgift til renholdelse, skyldes først og fremmest en dyrere løsning til snefyndning.
 Der er dog også en lønstigning til driftspersonale.
 Henlæggelsen til DV er blot prisreguleret med 3%, ligesom udgifterne på DV bliver.

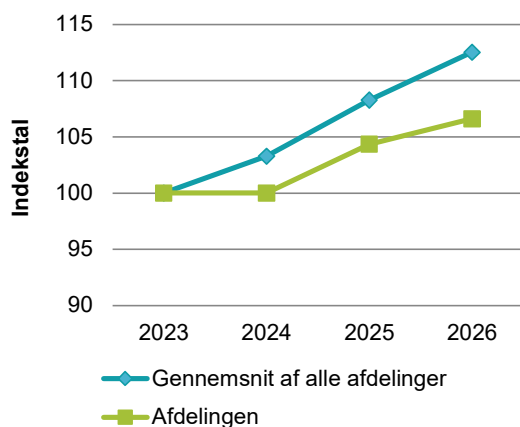
Indtægten fra tidligere års regnskaber falder en del, men der er en lille stigning i renteindtægten.

Afdelingens indtægter

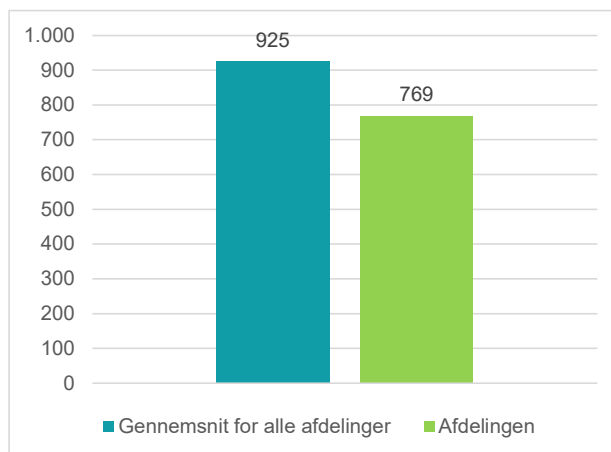
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	1.878.624	1.879.272	-648	1.801.008
Husleje, erhverv, institutioner mv.	807.169	795.150	12.019	779.408
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	137.412	144.852	-7.440	145.843
Drift af fællesvaskeri	25.000	28.500	-3.500	24.761
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	182.000	171.500	10.500	395.646
Øvrige indtægter	0	0	0	3.750
Afvikling af overskud	158.423	206.261	-47.838	138.982
Samlede indtægter	3.188.628	3.225.534	-36.906	3.289.398
Nødvendig huslejeforhøjelse	41.492			

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	13 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	99 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

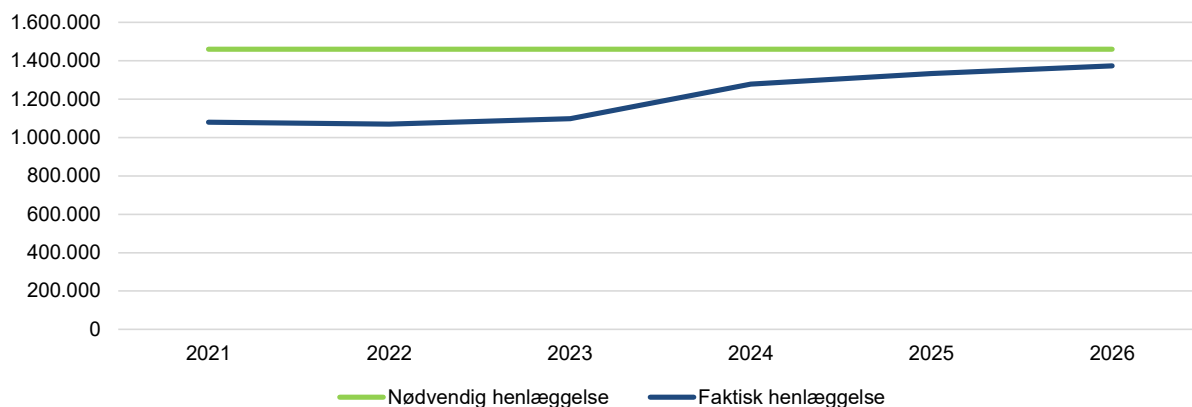
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	58	3.664 kr.	3.745 kr.	81 kr.
3 - rums bolig	74	3.990 kr.	4.078 kr.	88 kr.
4 - rums bolig	108	6.331 kr.	6.470 kr.	139 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

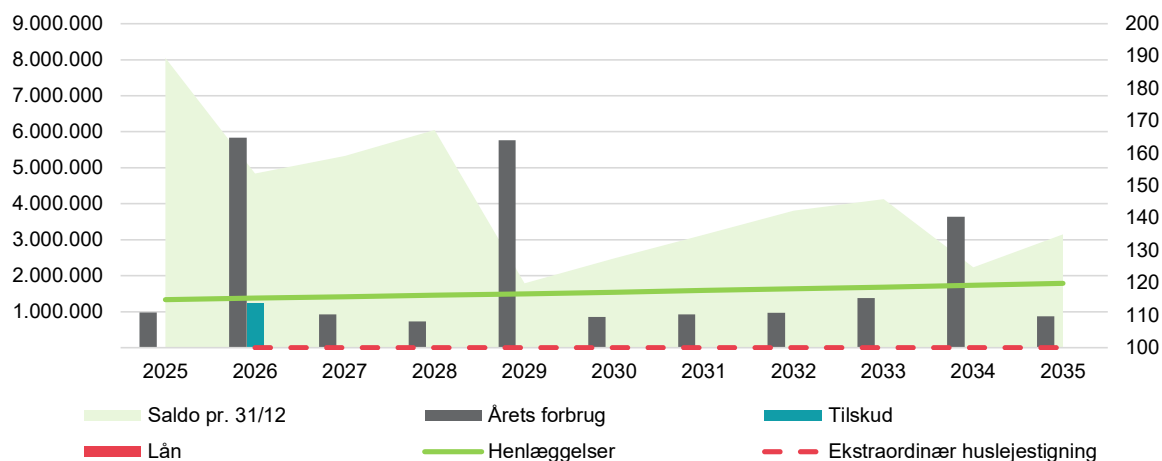
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.460.104 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.373.000 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 2

Afdelingen har en ganske sund henlæggelsesprofil og der er for nuværende ikke udsigt til større huslejestigninger med baggrund i denne.

Afdelingen vil altså kunne selvfinansiere de kommende års nødvendige arbejder, uden behov for at optage lån.

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		7					8				
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning										52	
1.6 Affaldshåndtering										30	
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					57						
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	2	2	6	2	60	7	2	2	7	3	3
1.10 Beplantning							119				
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser										45	
2.2 Facade	4	4	15	4	4	17	5	5	18	5	5
2.3 Tag og kviste	363	12	53	13	14	58	14	15	507	1.245	16
2.4 Tagrender og nedløb	2	2	7	2	2	8	2	2	9	392	3
2.5 Altaner og altangange	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	3	3	3	3	23	4	4	4	4	261	4
2.8 Vinduer	11	11	12	12	3.561	13	13	14	14	166	15
2.9 Porte	1	1	1	2	2	2	2	2	2	100	2
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	131	164	169	174	179	184	190	196	202	208	180
3.2 Sanitet	21	14	14	14	15	15	16	16	17	17	18
3.3 Komfur og emhætte	44	37	39	40	41	42	43	45	46	47	49
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	224	236	243	250	257	265	273	281	290	298	307
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange		2	2	2	2	2	2	2	2	381	3
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser								68			
4.4 Fælleshus og -faciliteter			143							68	
4.5 Kælderrum og -gange	3	3	10	3	475	11	3	3	12	3	3
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	43	1.303	13	14	14	15	15	16	16	16	17
5.2 Belysningsanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
5.3 Elinstallationer	21	26	27	28	29	30	30	31	32	33	34
5.4 Vandinstallationer	50	1.973	18	19	19	20	20	21	22	22	23
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	2	1.902	7	7	79	8	8	82	9	9	9
5.6 Fællesvaskeri	5	5	5	5	755	6	6	6	6	7	7
5.7 Ventilationsanlæg	3	3	3	3	3	3	3	3	4	10	4
5.8 Brandanlæg og -alarmer										54	
5.9 Porttelefon og låsesystem	2	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	21	22	23	23	60	25	25	26	27	28	29
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	23	87	90	92	95	98	101	104	107	110	114
Årets forbrug	985	5.839	922	733	5.767	852	929	967	1.375	3.635	868
Henlæggelser	1.333	1.373	1.414	1.457	1.500	1.545	1.592	1.639	1.689	1.739	1.791
LBF egen trækningsret		1.250									
Saldo pr. 31/12	7.703	8.050	4.835	5.326	6.050	1.783	2.476	3.139	3.812	4.126	2.230

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.