



Budget 2026

Afdeling 21 Langenæs I

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



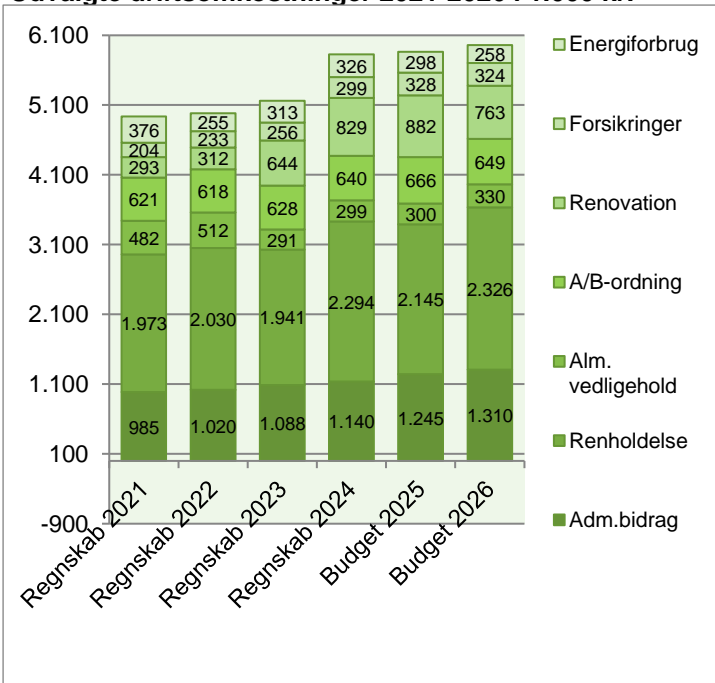
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

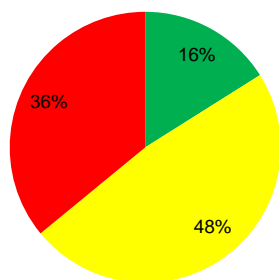


Huslejeforhøjelse 4,6%

Afdelingens udgifter

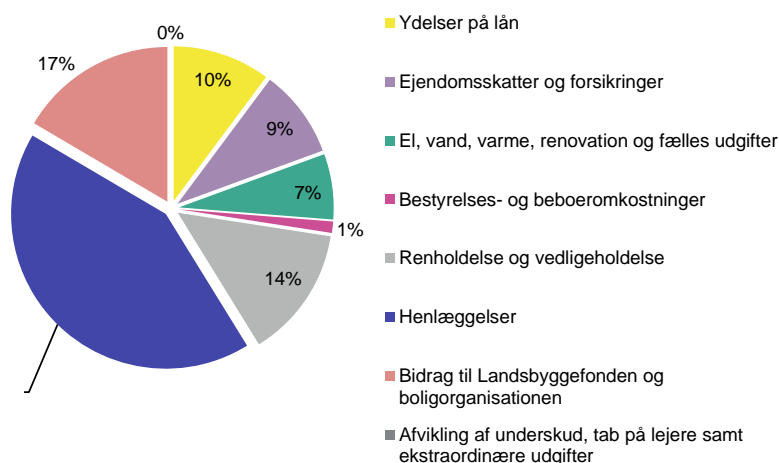
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	581.310	581.310	0	581.310
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.386.281	1.178.381	207.900	1.215.504
● Ejendomsskatter	1.456.690	1.391.338	65.352	1.315.325
● Forsikringer	323.968	327.622	-3.654	299.400
● Vandafgift	5.000	5.000	0	4.142
● Renovation	763.250	882.000	-118.750	828.675
● El og varme, fællesarealer	258.141	298.343	-40.202	325.618
● Drift af fællesvaskeri	290.118	264.080	26.038	288.973
● Drift af selskabslokaler mv.	5.000	5.000	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	80.800	74.100	6.700	90.133
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	144.500	144.500	0	137.607
● Køb og salg edb-udstyr	4.000	4.000	0	0
● Renholdelse	2.326.205	2.145.019	181.186	2.293.520
● Almindelig vedligeholdelse	330.000	300.000	30.000	299.181
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.452.000	7.065.000	387.000	6.383.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	648.850	665.550	-16.700	639.658
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	60.000	60.000	0	50.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.883.151	1.888.354	-5.203	1.825.285
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.309.568	1.245.498	64.070	1.140.171
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	454.277
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	0
Samlede udgifter	19.308.832	18.525.095	783.737	18.171.778

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 udgift til ydelser på forbedringsarbejder, modsvares af fald i tilsvarende indtægter. Skyldes udløbne råderetslån. Efter nogle år, med meget store prisstigning på håndteringen af affald, virker det nu til at Kredsløb har fundet niveauet for de nye ordninger. Det betyder at vi kan nedsætte budgettet for 2026, da 2025 er overbudgetteret!

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre.

Stigning i administrationsbidraget, skyldes primært den almindelige lønudvikling.

Den pæne stigning i renteindtægten, skyldes at vi nu budgetterer med en forrentning på 2,5% mod tidligere 2,0%.

Der er et fald i indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud, da afdelingens regnskab for 2024, gav et lavere overskud end tidligere år.

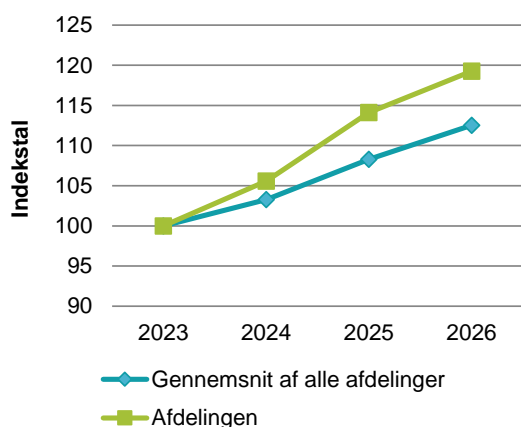
Vedtagne forslag angående bøjle til cykler, etablering af solceller samt afrensning og maling af facade er indarbejdet.

Afdelingens indtægter

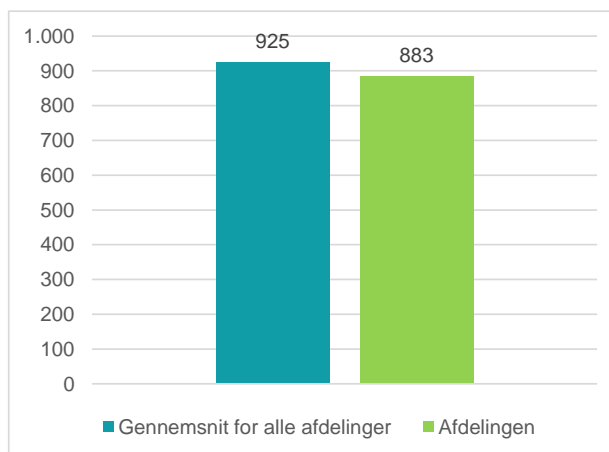
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	16.761.912	16.777.567	-15.655	15.521.688
Husleje, erhverv, institutioner mv.	220.284	203.772	16.512	203.772
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	454.032	471.000	-16.968	472.862
Drift af fællesvaskeri	207.000	197.000	10.000	206.525
Drift af fælleslokaler	128.367	123.098	5.269	107.746
Renter (2,5% for budget 2026)	468.789	381.943	86.846	1.260.428
Øvrige indtægter	0	0	0	203.300
Afvikling af overskud	289.567	370.715	-81.148	195.457
Samlede indtægter	18.529.951	18.525.095	4.856	18.171.778
Nødvendig huslejeforhøjelse	778.881			

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	39 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	244 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

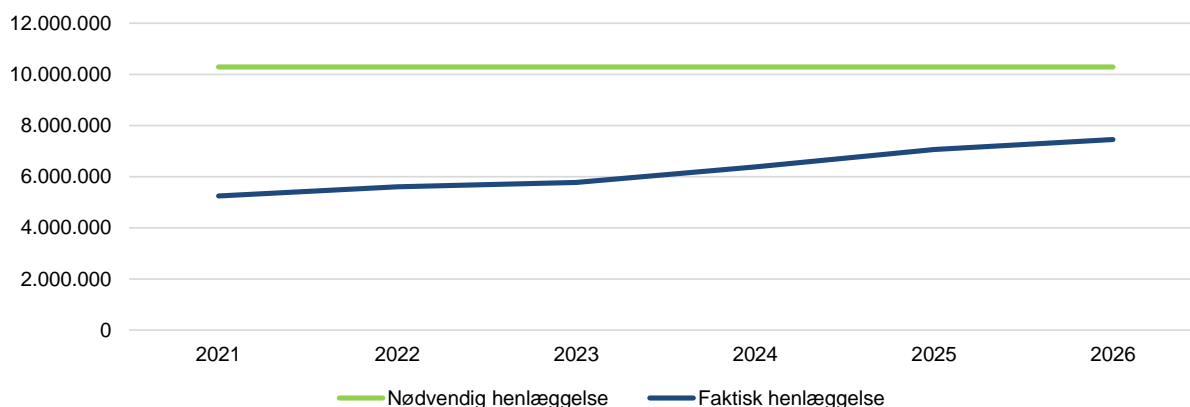
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	44	3.277 kr.	3.428 kr.	151 kr.
2 - rums bolig	67	4.753 kr.	4.972 kr.	219 kr.
3 - rums bolig	82	5.747 kr.	6.011 kr.	264 kr.
4 - rums bolig	95	6.553 kr.	6.854 kr.	301 kr.
5 - rums bolig	107	7.271 kr.	7.605 kr.	334 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

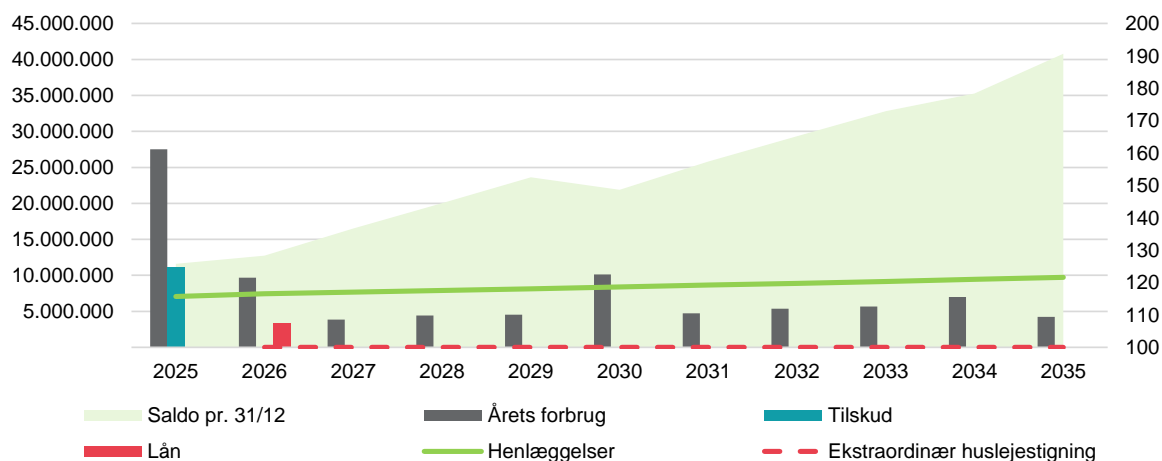
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 10.289.735 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 7.452.000 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 21

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til planlagt vedligehold er meget for lavt, i forhold til at kunne finansiere de kommende års udgifter til renovering og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer. Det første behov for låneoptag opstår først i 2039, men så er det til gengæld stort. Det er vigtigt at vi kigger på en langtidsholdbar løsning på dette, så vi kan klare opgaverne i fremtiden, med en jævnt stigende husleje og ikke ved pludselige og meget store stigninger.

Vi skal i AAB generelt have kikket grundigt på fremtidssikring af vores afdelinger i den kommende tid og her vil afdeling 21 være en af de afdelinger der står først for, så vi kan få fundet en holdbar løsning, der over en periode kan forbedre situationen, uden at vi skal se ind i meget høje huslejestigninger i enkelte år.

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	490		37			3.904			44		
1.2 Parkering og garager	379	8	8	8	9	9	1.255	10	480	10	10
1.3 Kloakledninger, brønde og riste				56							
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	4	33	61	3	33	4	4	4	4	4	4
1.6 Affaldshåndtering	602										
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	2	2	2	2	153	3	3	3	3	100	3
1.8 Legeplads	6	31	32	33	34	35	36	37	479	39	40
1.9 Skure og hegn	2	2	2	2	2	2	2	3	3	275	3
1.10 Beplantning	49	160	103	106	109	113	116	119	123	127	130
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	7	8	8	8	252	8	9	9	9	1.371	10
2.2 Facade	5.545	614	58			346			378		
2.3 Tag og kviste	6.912	28									
2.4 Tagrender og nedløb	3.942										
2.5 Altaner og altangange	17	18	18	75	19	20	20	21	22	22	23
2.6 Udvendige trapper og ramper	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
2.7 Døre					100	52	53	55	57	58	60
2.8 Vinduer	6.340	80	82	1.352	87	90	93	96	98	101	104
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	758	770	793	817	841	866	892	919	947	975	1.004
3.2 Sanitet	125	129	133	137	141	145	149	154	158	163	168
3.3 Komfur og emhætte	243	135	139	143	148	152	157	161	166	171	176
3.4 Køl/frys	23	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	682	612	631	650	669	689	710	731	753	776	799
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange		1.910	0			60			66		
4.2 Elevatorer	52	92	96	157	166	171	176	1.434	187	192	198
4.3 Postkasser	1	1	2	2	2	2	2	2	780	2	2
4.4 Fælleshus og -faciliteter	8	8	8	8	9	9	9	10	10	179	10
4.5 Kælderrum og -gange	8	704	8	8	9	9	9	10	10	10	10
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	18	40	41	42	44	45	46	48	49	58	52
5.2 Belysningsanlæg	25	33	34	35	36	37	38	40	41	42	43
5.3 Elinstallationer	161	94	96	99	102	2.717	100	103	106	110	113
5.4 Vandinstallationer	141	35	37	38	687	40	41	42	44	1.513	-0
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	40	49	50	52	246	55	216	75	60	62	64
5.6 Fællesvaskeri	71	54	389	126	60	61	63	142	67	69	588
5.7 Ventilationsanlæg	633	271	577	33	34	35	36	668	38	39	41
5.8 Brandanlæg og -alarmer	29	44	45	47	48	50	51	53	54	56	57
5.9 Porttelefon og låsesystem	82	85	87	90	93	96	98	101	104	108	111
5.10 Solceller		3.361	19	20	21	21	22	23	23	24	25
5.11 IT, video og netværk	32	23	24	25	121	26	27	28	28	29	30
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	70	169	176	181	187	192	198	204	210	216	256
Årets forbrug	27.502	9.667	3.862	4.424	4.529	10.134	4.706	5.378	5.678	6.983	4.220
Henlæggelser	7.065	7.452	7.676	7.906	8.143	8.387	8.639	8.898	9.165	9.440	9.723
LBF egen trækningsret	11.174										
Kreditforeningslån		3.342									
Saldo pr. 31/12	20.857	11.594	12.721	16.534	20.016	23.630	21.883	25.816	29.335	35.279	40.782

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.