



# Budget 2026

## Afdeling 10 Skovfaldet

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



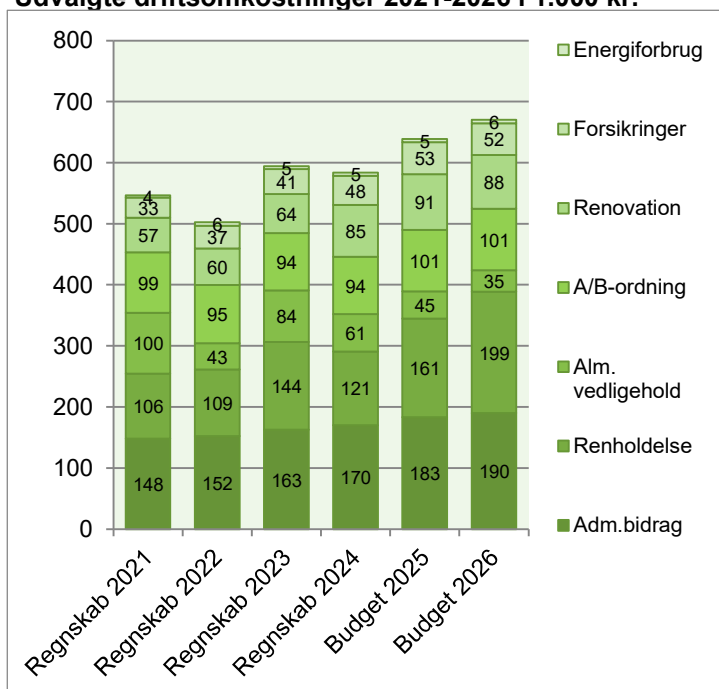
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

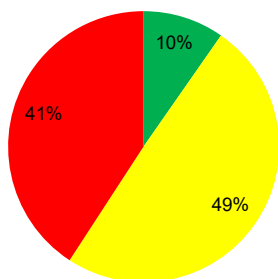


Huslejeforhøjelse 3,3%

# Afdelingens udgifter

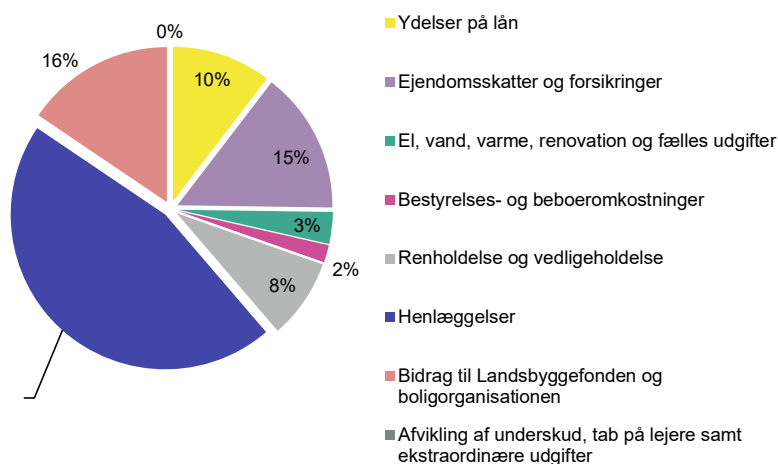
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	25.778	25.778	0	25.778
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	265.658	272.446	-6.788	276.622
● Ejendomsskatter	364.337	361.196	3.141	374.539
● Forsikringer	52.050	52.524	-474	47.912
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	88.000	90.985	-2.985	85.100
● El og varme, fællesarealer	5.542	5.339	203	5.088
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	13.500	20.300	-6.800	62.901
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	35.500	35.500	0	36.044
● Køb og salg edb-udstyr	2.000	2.000	0	0
● Renholdelse	199.050	161.266	37.784	120.793
● Almindelig vedligeholdelse	35.000	45.000	-10.000	60.900
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.177.000	1.128.000	49.000	1.195.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	100.609	100.609	0	93.810
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	5.000	5.000	0	2.500
● Bidrag til Landsbyggefonden	246.743	247.436	-693	239.032
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	189.795	183.152	6.643	170.104
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	110.536
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	59.509
<b>Samlede udgifter</b>	<b>2.805.562</b>	<b>2.736.532</b>	<b>69.030</b>	<b>2.966.168</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede lønudgifter, primært til ansættelsen af en "villakoordinator" på baggrund af efterspørgslen fra bestyrelserne i villaafdelingerne og kompleksiteten i denne opgave.

Henlæggelsen til DV er reguleret med standard 3%.

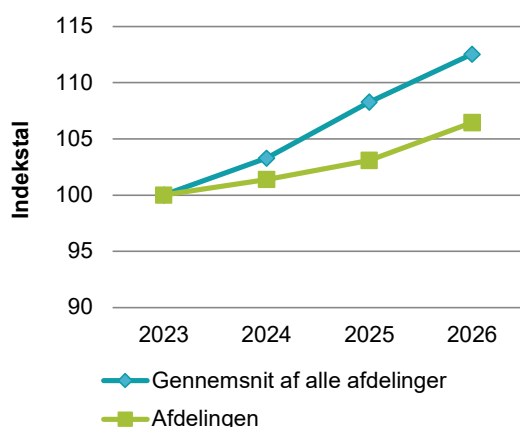
Afdelingens regnskab endte med et væsentligt mindre overskud i 2024 end tidligere år, hvilket betyder at der er et stort fald i indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud.

## Afdelingens indtægter

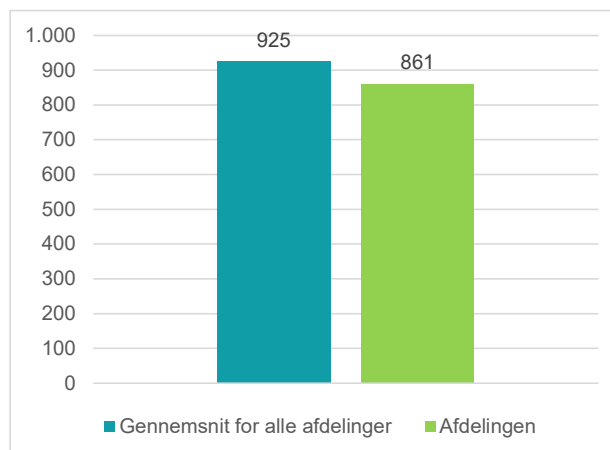
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	2.203.788	2.204.255	-467	2.168.448
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	215.723	216.453	-730	224.817
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	156.000	113.491	42.509	307.300
Øvrige indtægter	0	0	0	14.882
Afvikling af overskud	157.484	202.333	-44.849	250.721
<b>Samlede indtægter</b>	<b>2.732.995</b>	<b>2.736.532</b>	<b>-3.537</b>	<b>2.966.168</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	72.567			

### 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 27 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 183 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

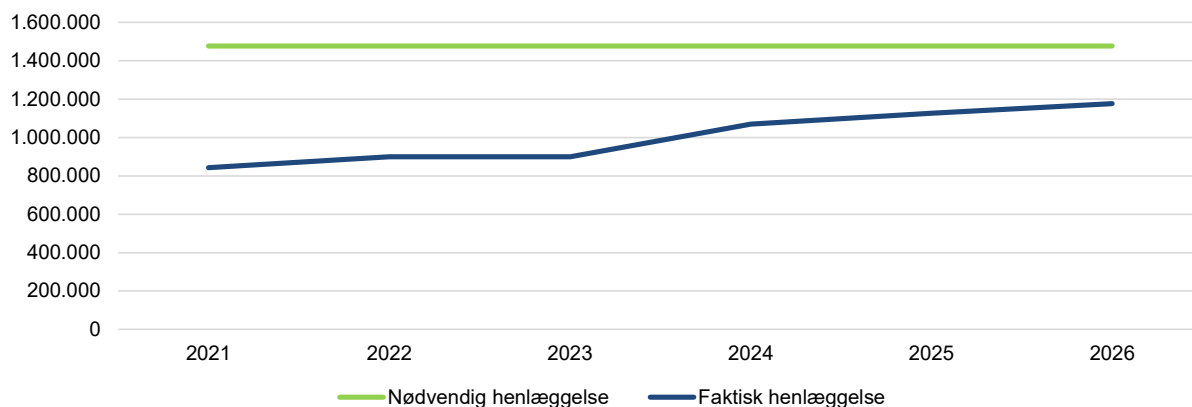
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	80	5.160 kr.	5.330 kr.	170 kr.
2 - rums bolig	70	4.689 kr.	4.844 kr.	155 kr.
3 - rums bolig	72	4.815 kr.	4.974 kr.	159 kr.
4 - rums bolig	83	5.530 kr.	5.712 kr.	182 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	142	8.984 kr.	9.280 kr.	296 kr.

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

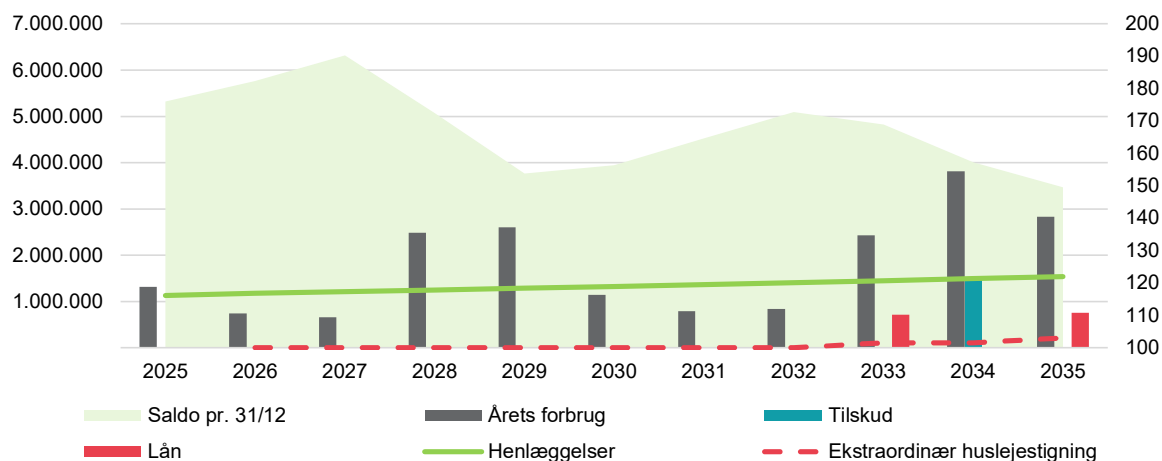
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.477.410 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.177.000 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 10

Ovenstående viser at afdelingens niveau for henlæggelser til planlagt vedligehold, ikke helt kan finansiere de kommende års investeringer i udskiftning og vedligehold af bygninger og tekniske installationer, uden at der skal optages eksterne lån.

En væsentlig del af de førstkomende låneoptag skyldes planlagte udgifter til reovering af afdelingens køkkener og bad. Derfor vil en fornuftig ordning, vedr. genindførelse af den kollektive råderet til denne type arbejder, med stor sandsynlighed, kunne være med til at lette på denne byrde.

Vi har i AAB generelt fokus på at få lidt bedre styr på langtidssikringen af disse udgifter i disse år og afdelingen 10 vil også skulle igennem denne proces, men det er på ingen måde en af de afdelinger, hvor problemet er størst.

## 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	35	34	35	36	37	38	39	40	494	437	44
1.2 Parkering og garager	10	10	10	10	11	11	11	12	12	12	13
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	12	48	18	19	19	20	21	21	22	22	23
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	4	3	3	3	3	3	3	4	31	4	4
1.6 Affaldshåndtering		26	27	28	29	30	30	31	32	33	34
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
1.10 Beplantning	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16	16
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2.2 Facade	56	22	22	23	198	25	25	26	27	229	28
2.3 Tag og kviste	2	11	11	11	11	12	12	13	13	13	14
2.4 Tagrender og nedløb	10	44	3	3	3	3	51	3	3	3	3
2.5 Altaner og altangange	5	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
2.6 Udvendige trapper og ramper	10	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
2.7 Døre	12	9	9	9	880	10	10	10	11	11	11
2.8 Vinduer	6	38	7	7	842	7	8	46	8	2.414	50
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	169	223	229	236	243	251	258	266	274	282	290
3.2 Sanitet	24	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19
3.3 Komfur og emhætte	33	24	25	25	26	27	28	29	30	30	31
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer	14	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9
3.6 Inventar	34	15	15	16	16	17	17	18	1.183	19	1.255
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange	697	18	18	19	19	20	21	21	22	22	745
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6
4.4 Fælleshus og -faciliteter			3								
4.5 Kælderrum og -gange	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	14	17	18	18	19	19	20	21	21	22	23
5.2 Belysningsanlæg	4	9	9	9	9	10	10	10	10	11	11
5.3 Elinstallationer	3	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18
5.4 Vandinstallationer	34	27	27	28	29	340	31	32	33	34	35
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	5	5	5	1.820	6	121	6	6	7	7	7
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg											
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem	33							40			
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	5	5	6	6	30	6	6	7	7	7	7
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	38	52	54	55	57	59	61	62	64	66	68
<b>Årets forbrug</b>	<b>1.319</b>	<b>739</b>	<b>658</b>	<b>2.489</b>	<b>2.598</b>	<b>1.141</b>	<b>786</b>	<b>838</b>	<b>2.426</b>	<b>3.807</b>	<b>2.829</b>
Henlæggelser	1.128	1.177	1.212	1.249	1.286	1.325	1.364	1.405	1.447	1.491	1.536
LBF egen trækningsret										1.500	
Lån, køkken, badeværelser									710		753
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>5.513</b>	<b>5.322</b>	<b>5.759</b>	<b>6.313</b>	<b>5.073</b>	<b>3.760</b>	<b>3.944</b>	<b>4.523</b>	<b>5.090</b>	<b>4.821</b>	<b>4.005</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.