



# Budget 2026

## Afdeling 41 Veri II

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



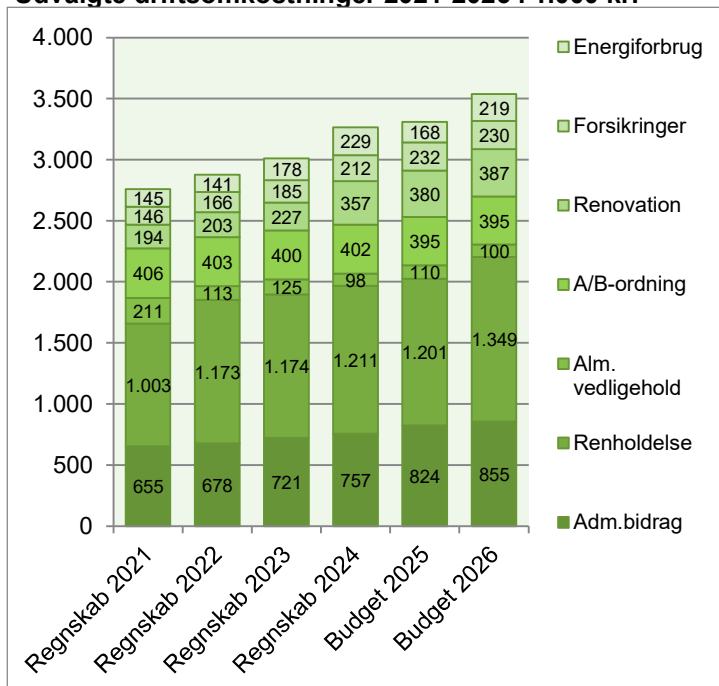
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

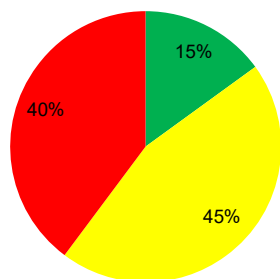


Huslejeforhøjelse 4,8%

# Afdelingens udgifter

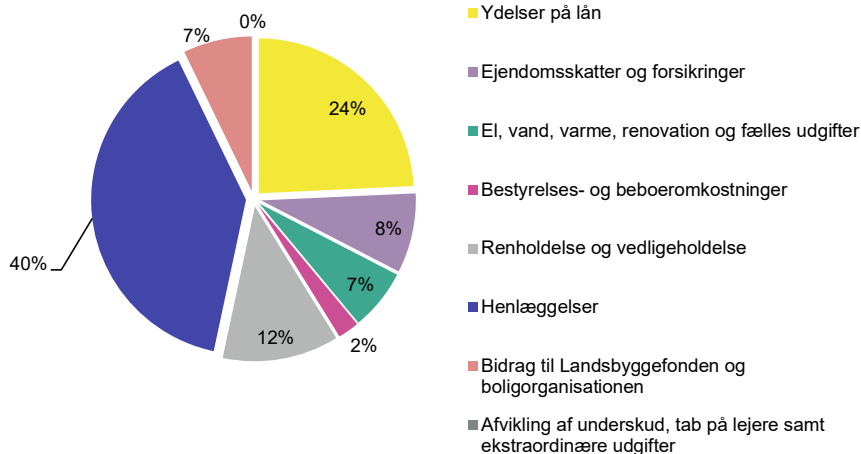
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.169.465	1.167.529	1.936	1.167.794
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.720.823	1.696.690	24.133	1.684.993
● Ejendomsskatter	762.459	733.468	28.991	746.642
● Forsikringer	229.939	232.162	-2.223	212.093
● Vandafgift	15.000	5.300	9.700	13.705
● Renovation	387.400	380.010	7.390	357.100
● El og varme, fællesarealer	219.375	167.513	51.862	229.205
● Drift af fællesvaskeri	136.800	120.800	16.000	131.068
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	64.900	49.300	15.600	53.330
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	187.500	187.500	0	120.385
● Køb og salg edb-udstyr	10.000	10.000	0	5.435
● Renholdelse	1.348.854	1.200.617	148.237	1.210.835
● Almindelig vedligeholdelse	100.000	110.000	-10.000	98.080
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.269.000	4.370.000	-101.000	3.289.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	395.490	394.990	500	401.514
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	40.000	40.000	0	35.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	855.277	823.950	31.327	757.092
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	332.561
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	276.579
<b>Samlede udgifter</b>	<b>11.912.282</b>	<b>11.689.829</b>	<b>222.453</b>	<b>11.122.411</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Selvom der er faldet ro på elprisen, må vi hæve budgettet, da 2025 ser ud til at være underbudgetteret. Udgiften til renholdelse stiger, både som en konsekvens af den generelle lønudvikling og pga. den nye ordning for vinterbekæmpelse, der gerne skulle fungere bedre end tidligere vintre. Justeringen af administrationsbidraget skyldes den generelle lønudvikling. Vores forsikringsaftale har været i udbud igen, hvilket betyder at udgiften falder en smule, samtidig med at dækningen, specielt i forhold til vandskader, er blevet væsentlig bedre.

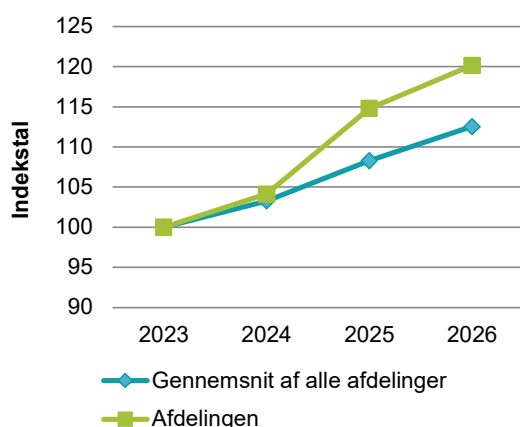
Der er et stort fald i indtægten vedrørende afvikling af tidligere års overskud, men denne neutraliseres stortset, ved

## Afdelingens indtægter

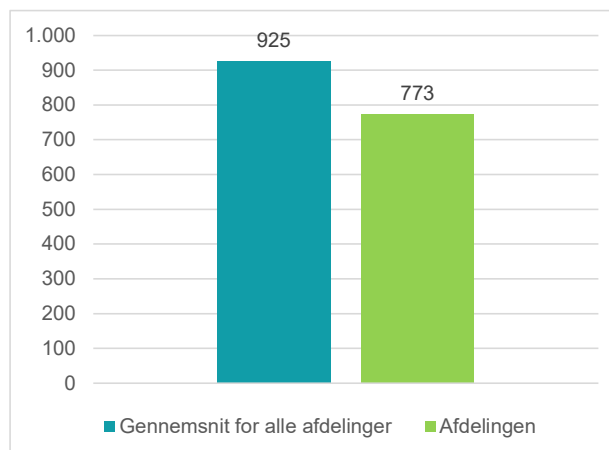
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	10.380.408	10.394.518	-14.110	9.427.716
Husleje, erhverv, institutioner mv.	158.706	134.856	23.850	133.369
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	106.786	106.786	0	106.788
Drift af fællesvaskeri	80.000	77.000	3.000	79.217
Drift af fælleslokaler	55.105	53.500	1.605	53.566
Renter (2,5% for budget 2026)	348.700	340.000	8.700	921.450
Øvrige indtægter	0	0	0	8.827
Afvikling af overskud	283.849	583.169	-299.320	391.479
<b>Samlede indtægter</b>	<b>11.413.554</b>	<b>11.689.829</b>	<b>-276.275</b>	<b>11.122.411</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	498.728			

### 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	35 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	243 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

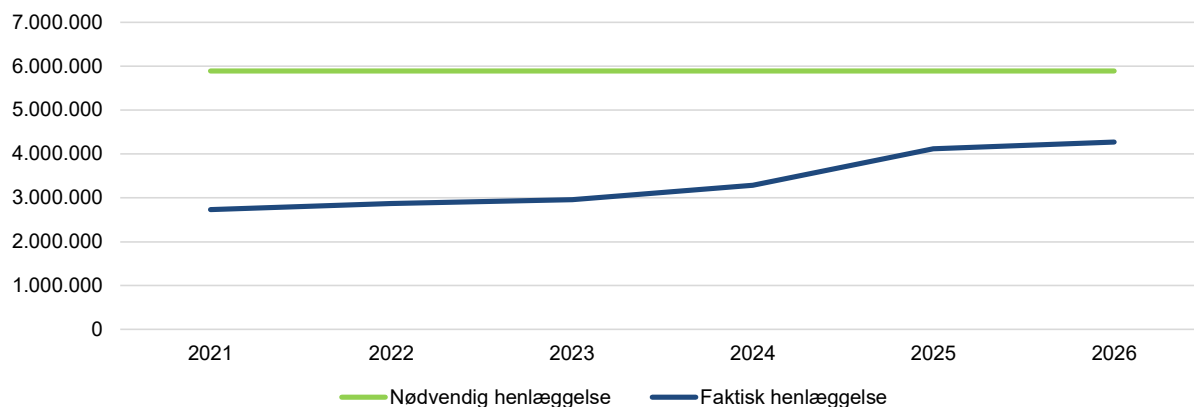
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	46	2.907 kr.	3.047 kr.	140 kr.
2 - rums bolig	52	3.272 kr.	3.429 kr.	157 kr.
3 - rums bolig	94	5.676 kr.	5.948 kr.	272 kr.
4 - rums bolig	94	5.688 kr.	5.961 kr.	273 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

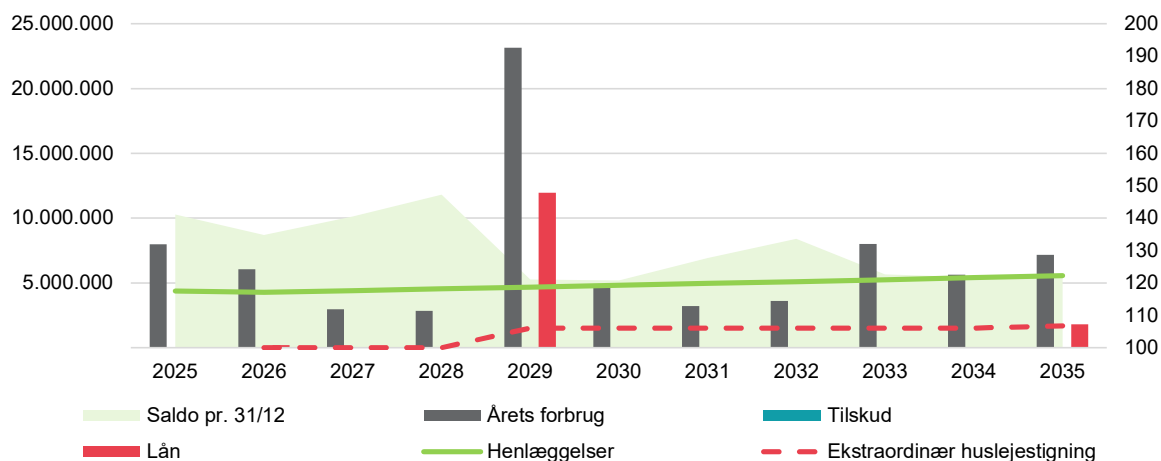
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.891.238 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 4.269.000 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 41

Ovenstående viser at afdelingens niveau for henlæggelser til planlagt vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer, er for lavt til at undgå låneoptag i fremtiden. Som det kan ses af den nederste tabel, er det nødvendigt at optage betydeligt lån, allerede i 2029.

Alle AAB afdelinger skal igennem en proces i nærmeste fremtid, hvor vi kigger på en strategi for fremtidssikring, der sikrer stabile huslejestigninger og undgår store stigninger i enkelte år. Med ovenstående er det klart at afdeling 41 også har behov for at få implementeret en sådan.

## 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	10	10	10	10	11	1.839	11	12	12	12	13
1.2 Parkering og garager		100					116	410			
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	7	7	8	8	1.049	5	5	5	5	9	10
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning										253	
1.6 Affaldshåndtering	193	358	8	8	8	9	9	9	9	10	10
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	30	30	30	30	30	30	30	30	30	423	30
1.8 Legeplads	11	11	12	12	12	13	13	13	545	14	15
1.9 Skure og hegn		10	10	11	61	11	12	12	12	71	13
1.10 Beplantning	15	19	146	150	155	159	164	169	174	180	185
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.2 Facade	31	32	33	34	35	36	37	38	39	41	42
2.3 Tag og kviste	12	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16
2.4 Tagrender og nedløb	13	14	14	15	15	15	16	16	17	17	18
2.5 Altaner og altangange	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.6 Udvendige trapper og ramper	1	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27
2.7 Døre	27	28	29	30	3.089	31	32	33	34	35	36
2.8 Vinduer	75	77	80	82	15.663	87	90	92	95	98	101
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	591	568	585	602	620	639	658	678	698	719	741
3.2 Sanitet	114	75	77	79	82	84	87	89	92	95	97
3.3 Komfur og emhætte	165	170	175	180	185	191	197	203	209	215	221
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	702	691	712	733	755	778	801	825	850	815	840
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange	7	604	7	8	8	8	8	9	9	9	9
4.2 Elevatorer	2.908	214	221	227	234	241	249	256	264	272	3.908
4.3 Postkasser	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
4.4 Fælleshus og -faciliteter	16					18					21
4.5 Kælderrum og -gange	15	16	16	17	17	18	18	19	20	1.609	0
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16	16
5.2 Belysningsanlæg	16	16	17	18	18	19	19	20	20	21	22
5.3 Elinstallationer	20	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
5.4 Vandinstallationer	100	92	94	97	100	116	106	110	469	116	135
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	89	18	19	19	20	21	21	22	468	23	120
5.6 Fællesvaskeri	2.537		204		13				159		
5.7 Ventilationsanlæg	7	2.099	46	48	49	51	52	54	55	57	59
5.8 Brandanlæg og -alarmer	3	218	19	19	20	20	21	22	22	23	24
5.9 Porttelefon og låsesystem	5	75	77	80	499	84	87	90	92	95	98
5.10 Solceller	57	200	18	18	19	19	20	20	3.230	22	22
5.11 IT, video og netværk	97	81	83	86	138	128	94	97	100	103	106
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	74	131	135	139	144	148	152	157	162	166	171
<b>Årets forbrug</b>	<b>7.973</b>	<b>6.044</b>	<b>2.967</b>	<b>2.845</b>	<b>23.138</b>	<b>4.908</b>	<b>3.218</b>	<b>3.604</b>	<b>7.990</b>	<b>5.623</b>	<b>7.169</b>
Henlæggelser	4.120	4.269	4.397	4.529	4.664	4.804	4.948	5.097	5.250	5.407	5.570
Kreditforeningslån					11.950						1.800
Lån, røgalarmer		200									
Ekstraordinære henlæggelser	250										
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>13.869</b>	<b>10.266</b>	<b>8.690</b>	<b>10.120</b>	<b>11.804</b>	<b>5.281</b>	<b>5.177</b>	<b>6.908</b>	<b>8.400</b>	<b>5.660</b>	<b>5.444</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.