



# Budget 2026

Afdeling 13  
Riisvangen III

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



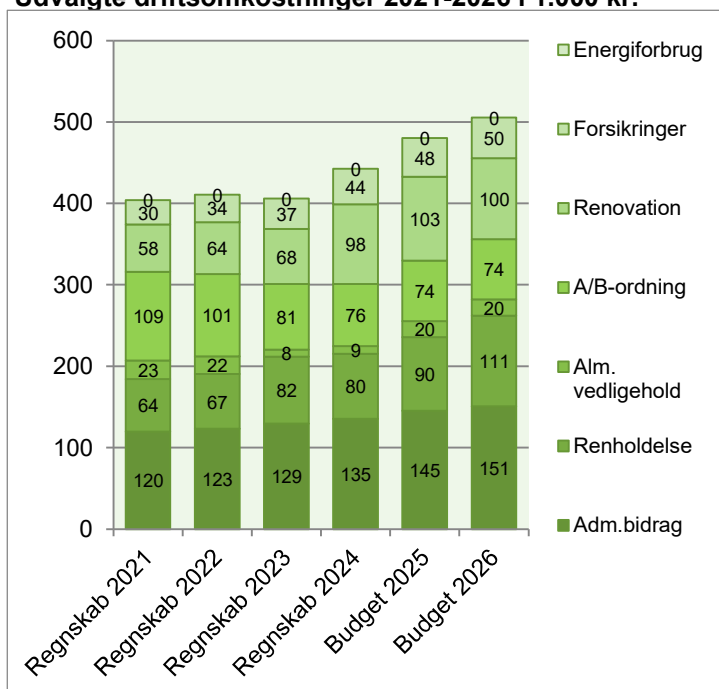
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

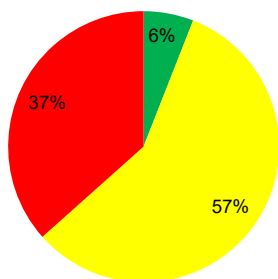


Huslejeforhøjelse 2,8%

# Afdelingens udgifter

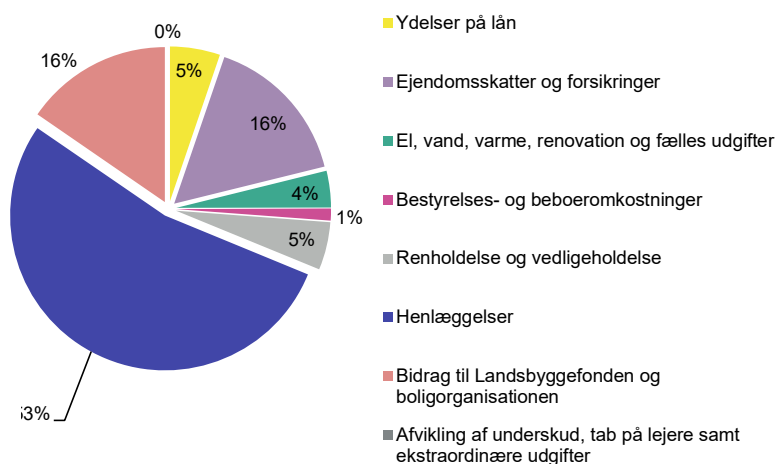
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	68.118	68.118	0	68.118
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	69.288	69.288	0	69.288
● Ejendomsskatter	367.310	367.310	0	367.310
● Forsikringer	49.983	47.836	2.147	43.548
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	99.665	103.063	-3.398	98.045
● El og varme, fællesarealer	0	0	0	0
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	8.400	8.200	200	9.805
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	24.000	24.000	0	23.041
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	111.491	90.361	21.130	79.967
● Almindelig vedligeholdelse	20.000	20.000	0	9.236
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.324.000	1.157.000	167.000	1.059.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	73.790	73.990	-200	76.289
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	2.000	2.000	0	500
● Bidrag til Landsbygefonden	253.715	254.380	-665	246.317
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	150.668	145.158	5.510	135.304
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	114.340
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	119.482
<b>Samlede udgifter</b>	<b>2.622.428</b>	<b>2.430.704</b>	<b>191.724</b>	<b>2.519.590</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.

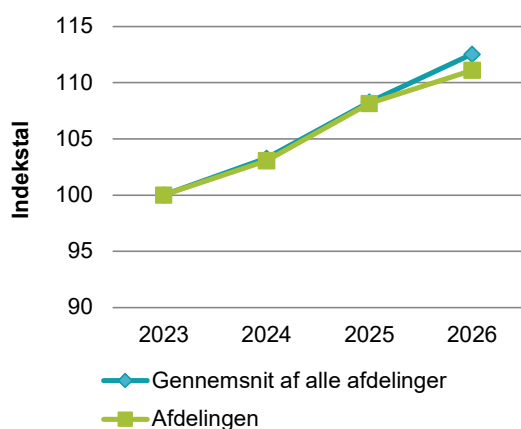
Stigningen i udgiften til Henlæggelse DV skyldes en ekstraordinær henlæggelse på 50.000 i 2026, som er finansieret af overskud fra 2024. Dette for at polstre opsparingen til fremtidige opgaver.

## Afdelingens indtægter

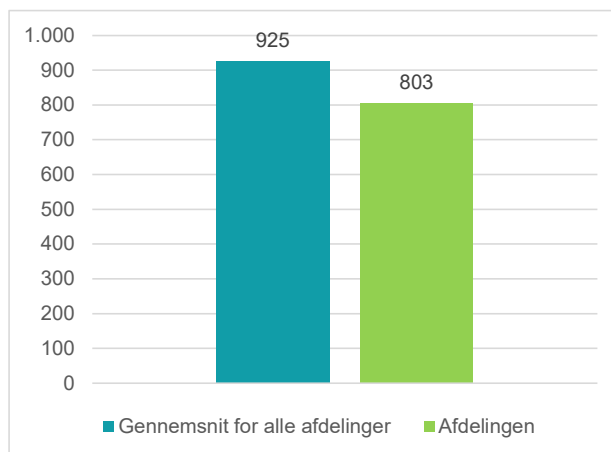
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	2.117.904	2.119.355	-1.451	2.019.612
Husleje, erhverv, institutioner mv.	19.800	18.840	960	18.840
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	89.364	86.988	2.376	98.340
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	183.000	110.000	73.000	315.688
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	153.047	95.521	57.526	67.110
<b>Samlede indtægter</b>	<b>2.563.115</b>	<b>2.430.704</b>	<b>132.411</b>	<b>2.519.590</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	59.313			

### 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 22 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 206 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

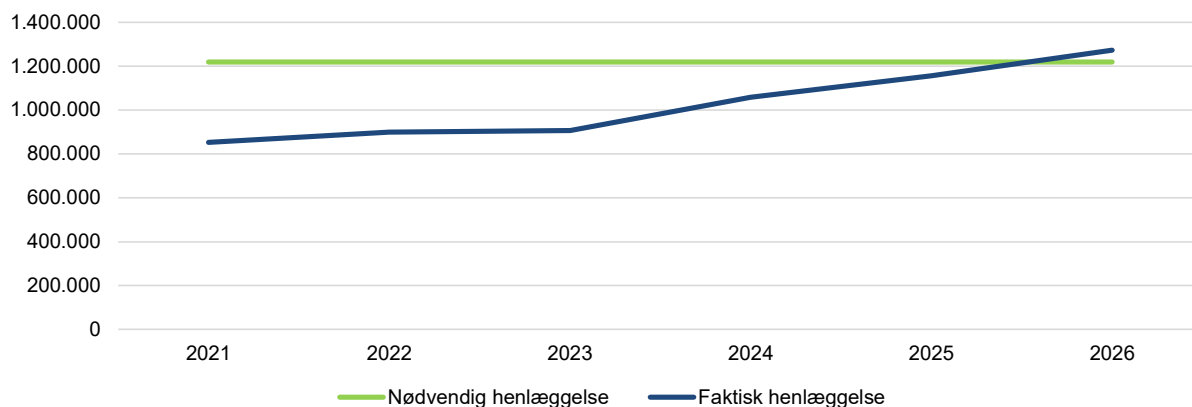
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	127	8.599 kr.	8.840 kr.	241 kr.
4 - rums bolig	108	7.218 kr.	7.420 kr.	202 kr.
5 - rums bolig	108	7.218 kr.	7.420 kr.	202 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

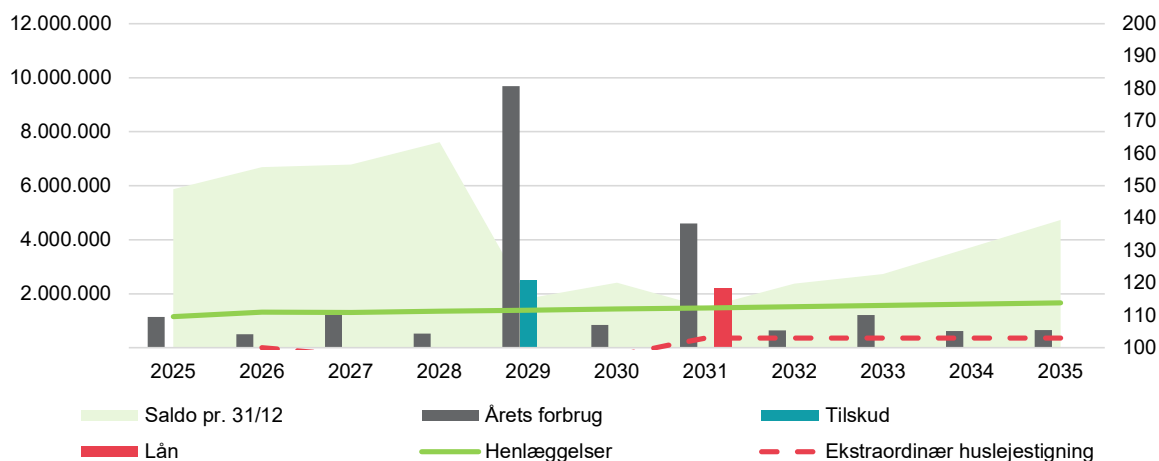
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.219.546 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.274.000 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 13

Ovenstående viser at med den ekstraordinære henlæggelse der er lagt ind i 2026, så vil afdelingen nå et meget fornuftigt niveau for henlæggelse til planlagt vedligehold. Da afdelingen historisk har ligget for lavt betyder det dog ikke at de fuldt kan finansiere kommende års investeringer.

Som det ser ud nu, er det nødvendigt med kreditforeningslån i 2031 i forbindelse med udskiftning af radiatorer og brugsvandsinstallationer og så opstår der et lånebehov igen i 2039 i forbindelse med udskiftning af køkken og bad. Lånebehovet i 2039 kan med stor sandsynlighed formindskes væsentligt ved at genindføre kollektiv råderet i afdelingen, så det skal vi eventuelt have kigget på.

Samlet set ser økonomien i afdelingen dog ganske fornuftig ud, også på længere sigt.

## 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	9	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7
1.2 Parkering og garager	2	25	175	27	27	28	29	30	31	32	33
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning									29		
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					197						
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	2	2	2	2	2	2	2	2	148	3	3
1.10 Beplantning	4	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3
2.2 Facade	29	23	23	24	25	191	26	27	28	29	30
2.3 Tag og kviste	8	20	21	21	7.763	23	23	24	25	25	26
2.4 Tagrender og nedløb	9	9	10	10	174	10	11	11	11	12	12
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	132	0	0	15	16	16	17	17	18	18	19
2.7 Døre	672	10	11	11	11	12	12	12	450	13	13
2.8 Vinduer	16	38	451	17	1.061	147	19	46	20	21	50
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	115	245	252	260	268	276	284	293	301	310	320
3.2 Sanitet	14	11	11	12	12	12	13	13	14	14	14
3.3 Komfur og emhætte											
3.4 Køl/frys			12								
3.5 Øvrige hvidevarer	4	11	21	11	11	12	12	13	13	13	14
3.6 Inventar	37	16	17	17	18	18	190	19	20	21	21
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser			121								
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	2	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
5.2 Belysningsanlæg	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
5.3 Elinstallationer	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
5.4 Vandinstallationer	21	19	19	20	21	21	1.575	19	19	20	20
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	3	5	5	5	5	6	2.310	42	0	0	0
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	8	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	33	28	29	30	31	32	32	33	34	35	37
<b>Årets forbrug</b>	<b>1.134</b>	<b>499</b>	<b>1.219</b>	<b>521</b>	<b>9.682</b>	<b>846</b>	<b>4.597</b>	<b>645</b>	<b>1.205</b>	<b>611</b>	<b>658</b>
Henlæggelser	1.157	1.274	1.312	1.351	1.392	1.434	1.477	1.521	1.567	1.613	1.662
LBF egen trækingsret					2.500						
Kreditforeningslån							2.200				
Ekstraordinære henlæggelser		50									
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>5.842</b>	<b>5.865</b>	<b>6.690</b>	<b>6.783</b>	<b>7.614</b>	<b>1.824</b>	<b>2.411</b>	<b>1.491</b>	<b>2.367</b>	<b>2.728</b>	<b>3.731</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.