



Budget 2026

Afdeling 22 Langenæs II

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



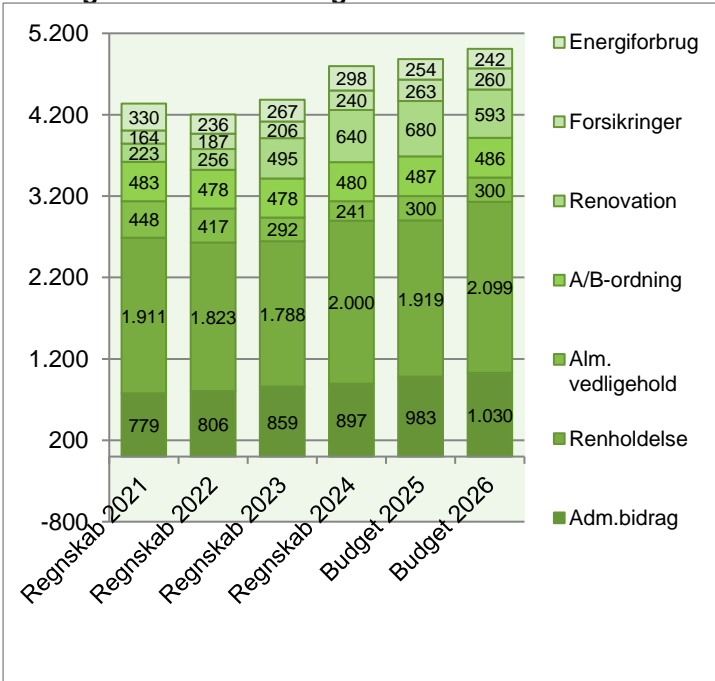
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

Udvalgte driftsomkostninger 2021-2026 i 1.000 kr.

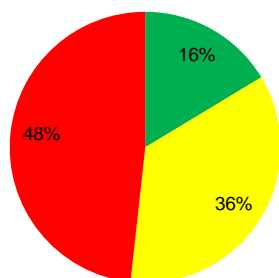


Huslejeforhøjelse 5,0%

Afdelingens udgifter

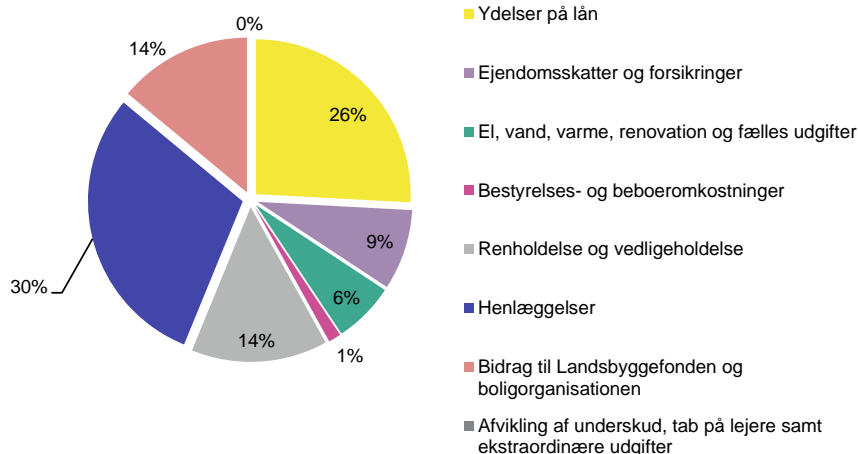
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	555.587	555.587	0	555.587
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	3.800.336	3.669.835	130.501	3.751.244
● Ejendomsskatter	1.159.146	1.115.553	43.593	1.065.632
● Forsikringer	259.990	262.855	-2.865	240.197
● Vandafgift	35.000	23.300	11.700	33.605
● Renovation	592.967	679.508	-86.541	639.983
● El og varme, fællesarealer	241.595	254.076	-12.481	297.969
● Drift af fællesvaskeri	201.840	227.800	-25.960	228.015
● Drift af selskabslokaler mv.	2.000	2.000	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	67.700	56.500	11.200	91.760
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	147.500	147.500	0	69.308
● Køb og salg edb-udstyr	5.000	5.000	0	0
● Renholdelse	2.099.128	1.918.680	180.448	1.999.973
● Almindelig vedligeholdelse	300.000	300.000	0	241.026
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.501.000	4.432.000	69.000	3.895.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	485.680	486.680	-1.000	479.880
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	40.000	40.000	0	30.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.325.321	1.329.468	-4.147	1.279.204
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.030.199	982.735	47.464	897.465
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	289.689
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	93.270
Samlede udgifter	16.849.989	16.489.077	360.912	16.178.805

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Renovation falder lidt igen efter et par år med høje stigninger

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede udgifterne til løn, IT mv.

Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse falder en del, da man i 2025 havde en ekstraordinær henlæggelse.

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.

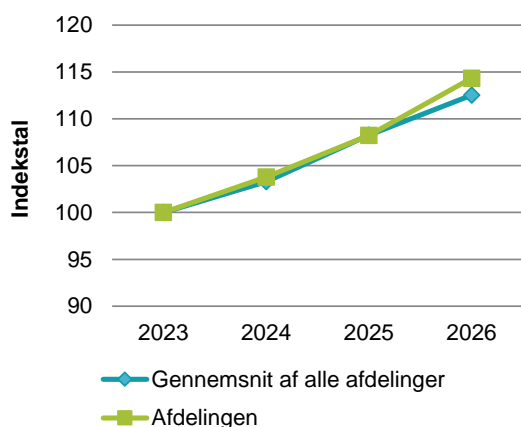
Forslag angående genindførelse af råderetten, etablering af solceller og facadeafrensning er indarbejdet i budgettet.

Afdelingens indtægter

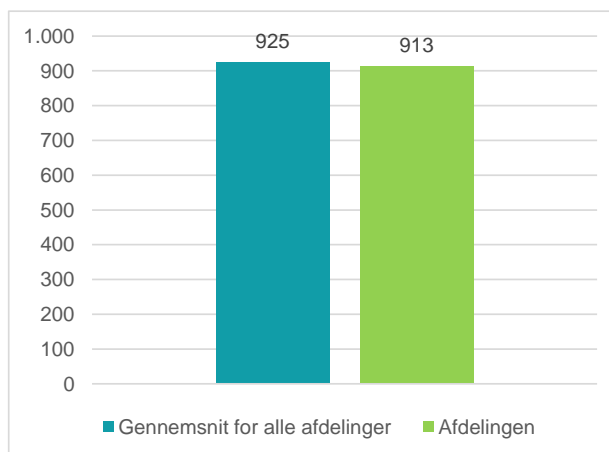
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	13.765.824	13.681.623	84.201	13.118.316
Husleje, erhverv, institutioner mv.	153.288	146.400	6.888	146.400
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	1.567.902	1.665.446	-97.544	1.709.524
Drift af fællesvaskeri	114.000	118.000	-4.000	113.741
Drift af fælleslokaler	74.242	74.334	-92	73.069
Renter (2,5% for budget 2026)	290.500	344.991	-54.491	876.458
Øvrige indtægter	0	0	0	51.998
Afvikling af overskud	189.374	458.283	-268.909	89.299
Samlede indtægter	16.155.130	16.489.077	-333.947	16.178.805
Nødvendig huslejeforhøjelse	694.859			

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	44 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	276 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

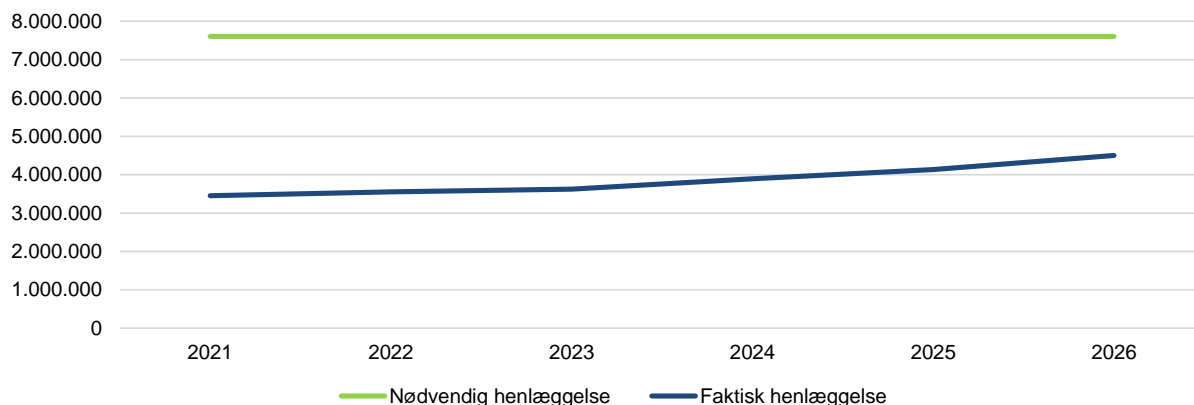
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	43	3.428 kr.	3.599 kr.	171 kr.
2 - rums bolig	67	4.858 kr.	5.101 kr.	243 kr.
3 - rums bolig	82	5.929 kr.	6.225 kr.	296 kr.
4 - rums bolig	95	6.749 kr.	7.086 kr.	337 kr.
5 - rums bolig	106	7.486 kr.	7.860 kr.	374 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

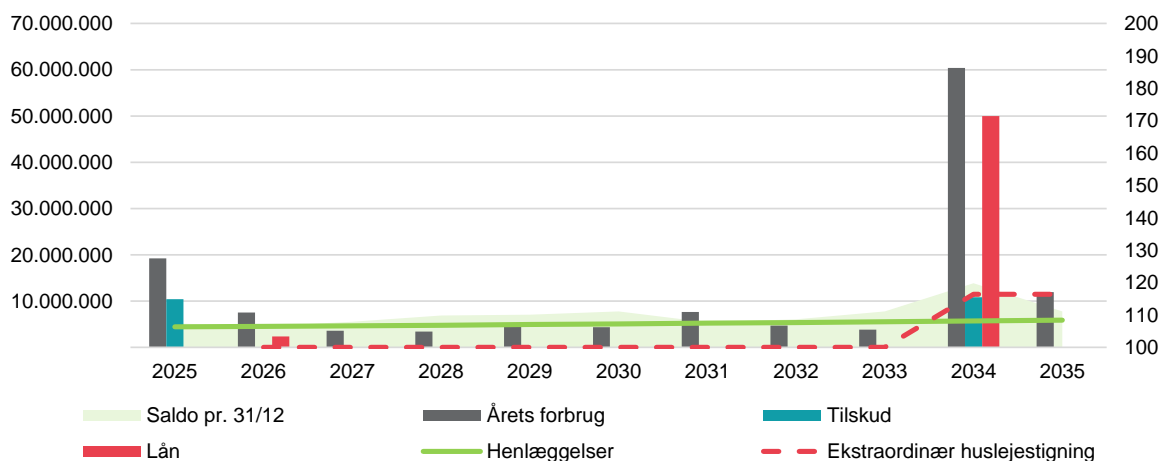
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 7.604.772 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 4.501.000 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 22

På denne side kan man se om afdelingen henlægger tilstrækkeligt til fremtidens vedligeholdelse. Afdelingens vedligeholdelsesopgaver fremgår af afdelingens DV-skema og i henhold til den gældende lovgivning, skal en almen boligafdeling henlægge tilstrækkeligt over en 30 årig periode.

Grafen ovenover viser et lånebehov i år 2034, som vil give ekstraordinære huslejestigninger.

Afdelingen har et efterslæb og det fremgår af den øverste graf, så henlæggelsen skal hen over de næste åringer stige, så lånebehovet fjernes eller forminskes.

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	545	5	5	5	5	5	6	6	6	777	6
1.2 Parkering og garager			133			356					169
1.3 Kloakledninger, brønde og riste				56							
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning			22				421				
1.6 Affaldshåndtering	60	450									
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		6	6	6	7	174	7	7	7	80	8
1.8 Legeplads	5	26	27	28	28	29	30	31	32	335	34
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	158	146	151	155	160	165	170	175	180	185	191
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	202	5	5	5	5	6	405	6	6	6	7
2.2 Facade	922	16	16	17	17	18	19	19	20	20	21
2.3 Tag og kviste	5.612										
2.4 Tagrender og nedløb	725	13	13	14	14	14	15	15	16	16	17
2.5 Altaner og altangange	25	14	14	14	15	15	16	16	17	17	18
2.6 Udvendige trapper og ramper	504	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
2.7 Døre	3.145	56	112	59	61	134	65	1.009	69	134	73
2.8 Vinduer	4.275	662	77	80	82	84	768	90	92	26.977	98
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	469	1.061	1.092	1.125	1.214	1.194	1.230	1.266	1.304	1.344	1.384
3.2 Sanitet	138	34	35	36	37	38	39	41	42	43	44
3.3 Komfur og emhætte	129	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123
3.4 Køl/frys	113	75	77	80	82	84	87	90	92	95	98
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	376	586	604	622	641	660	680	700	721	743	765
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	8	75	21	21	22	23	858	24	25	25	26
4.2 Elevatorer	763	765	352	239	246	253	261	269	277	285	4.607
4.3 Postkasser	2	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
4.4 Fælleshus og -faciliteter						236					
4.5 Kælderrum og -gange	24	6	7	7	57	7	7	8	8	8	2.257
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	86	72	74	76	79	81	83	86	89	91	94
5.2 Belysningsanlæg	49	102	105	108	385	115	118	122	125	129	133
5.3 Elinstallationer	572	35	36	37	38	39	41	42	43	1.847	46
5.4 Vandinstallationer	27	40	41	42	424	45	46	48	49	51	52
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	66	90	92	93	60	62	1.720	78	67	25.982	72
5.6 Fællesvaskeri	73	245	87	58	60	62	64	66	68	70	1.013
5.7 Ventilationsanlæg		134									
5.8 Brandanlæg og -alarmer	44	60	62	63	535	67	69	71	74	76	78
5.9 Porttelefon og låsesystem	11	170	62	64	66	68	70	72	74	711	253
5.10 Solceller		2.298	11	12	12	12	13	13	14	14	14
5.11 IT, video og netværk	34	27	28	29	126	31	32	33	34	35	36
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	62	132	138	142	146	150	155	160	164	169	208
Årets forbrug	19.219	7.514	3.615	3.409	4.741	4.350	7.618	4.689	3.846	60.404	11.960
Henlæggelser	4.132	4.501	4.636	4.775	4.918	5.066	5.218	5.374	5.536	5.702	5.873
Kreditforeningslån		2.360								50.000	
Ekstraordinære henlæggelser	300										
LBF egen trækingsret vinduer/tag/nedløb	7.300									10.800	
LBF egen trækingsret, altandøre	3.100										
Saldo pr. 31/12	9.542	5.155	4.502	5.522	6.888	7.065	7.781	5.382	6.067	13.855	7.768

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.