



# Budget 2026

Afdeling 36  
Abildgade

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



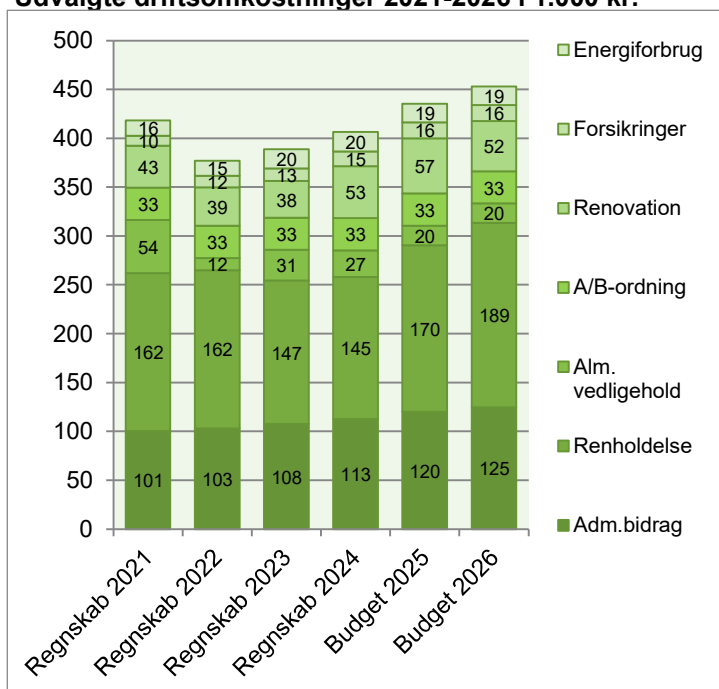
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

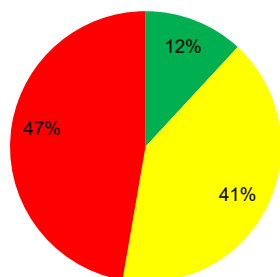


Huslejevforhøjelse 3,1%

# Afdelingens udgifter

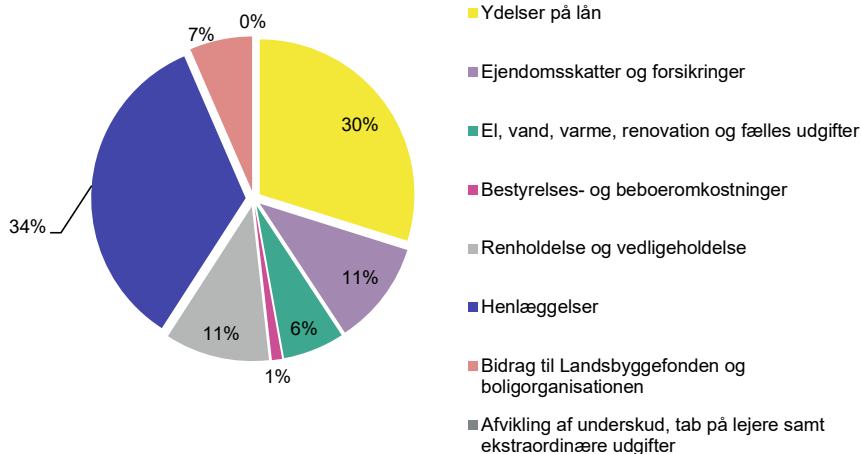
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	551.530	551.530	0	551.530
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	17.963	17.964	-1	17.964
● Ejendomsskatter	191.250	182.447	8.803	173.658
● Forsikringer	16.183	16.405	-222	15.019
● Vandafgift	46.000	44.200	1.800	62.138
● Renovation	51.500	56.600	-5.100	53.175
● El og varme, fællesarealer	19.100	18.750	350	19.939
● Drift af fællesvaskeri	6.000	6.000	0	17.583
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	8.100	8.300	-200	7.448
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	12.000	5.000	7.000	1.402
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	188.550	170.453	18.097	145.381
● Almindelig vedligeholdelse	20.000	20.000	0	27.290
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	618.000	571.000	47.000	554.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	32.920	32.920	0	32.920
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	4.000	4.000	0	4.000
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	124.675	120.041	4.634	112.638
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	74.400
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	37.923
<b>Samlede udgifter</b>	<b>1.907.771</b>	<b>1.825.610</b>	<b>82.161</b>	<b>1.908.408</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Der er tale om en helt almindelig justering af ejendomsskatten.

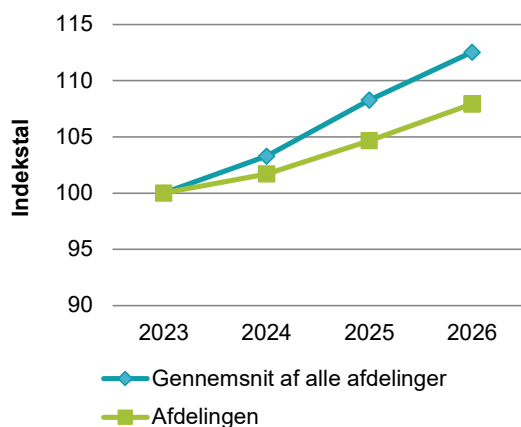
Efter nogle år, med meget store stigninger i udgiften til renovation, er der noget der tyder på at Kredsløb nu har fundet et rimeligt niveau for udgiften, hvilket betyder at vi nok har overbudgetteret udgiften i 2025 og derfor kan nedsætte lidt. Sæbedosering i fællesvaskeriet giver en stigning i udgiften til dette, mangler i budgettet for 2025. Stigningen i udgiften til renholdelse kommer næsten udelukkende af stigning i prisen på snefyndning, da der er forhandlet en ny og bedre kontrakt, der gerne skulle give en bedre løsning end i tidligere vintre. Der er afsat kr. 7.000 ekstra til beboeraktiviteter, hvilket modsvares af besparelse på rengøringen af vaskeri.

## Afdelingens indtægter

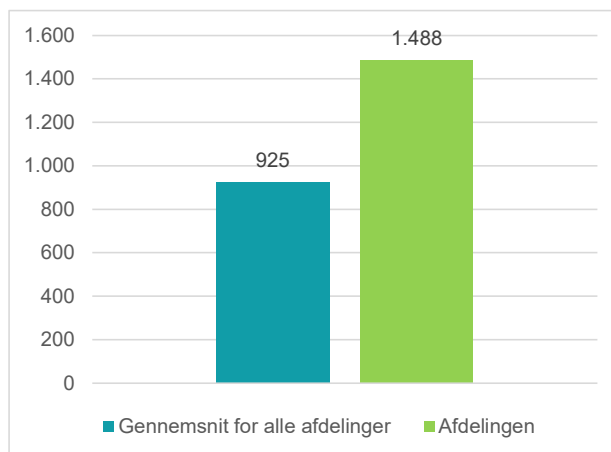
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	1.645.248	1.645.183	65	1.598.736
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	17.964	18.084	-120	17.964
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	111.000	84.000	27.000	210.593
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	83.153	78.343	4.810	81.114
<b>Samlede indtægter</b>	<b>1.857.365</b>	<b>1.825.610</b>	<b>31.755</b>	<b>1.908.408</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	50.406			

### 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	44 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	221 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

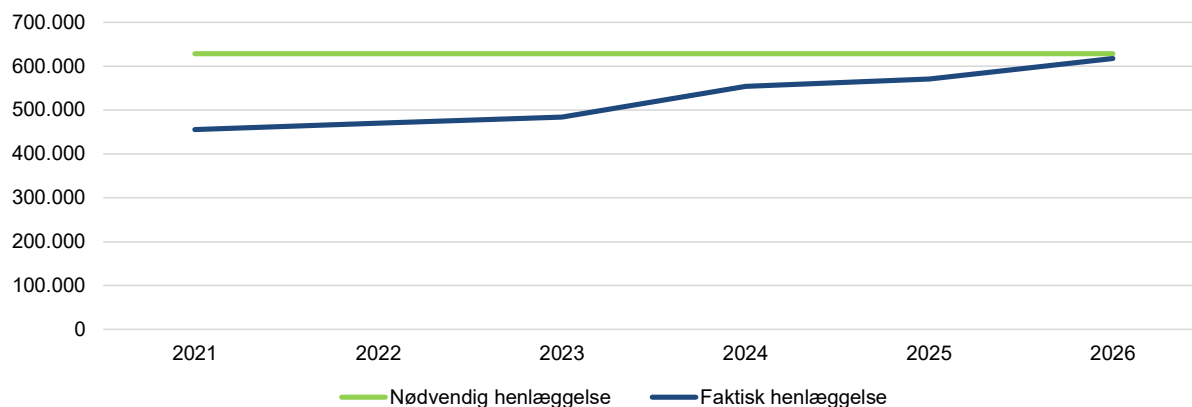
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	60	7.216 kr.	7.440 kr.	224 kr.
3 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

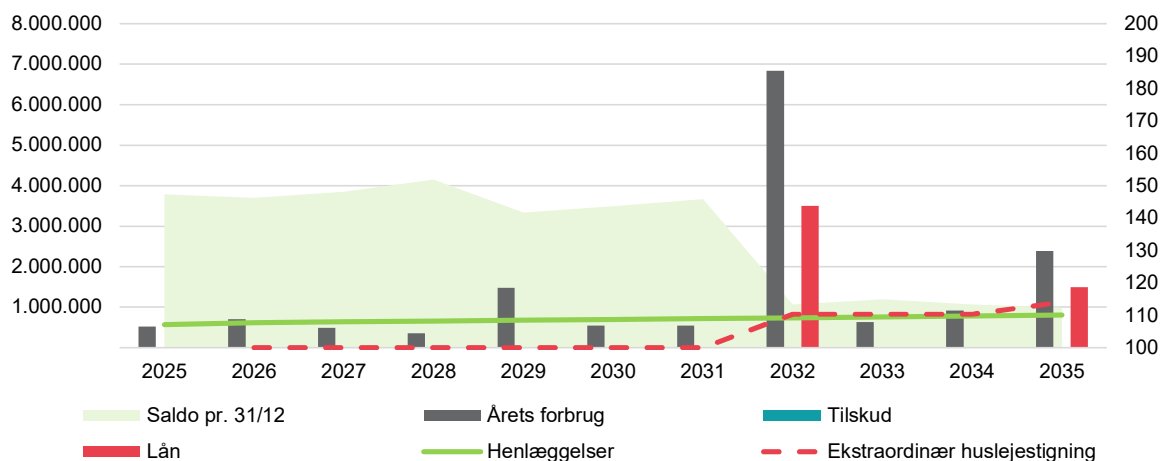
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 628.928 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 618.000 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 36

Ovenstående viser at afdelingens nuværende henlæggelse til planlagt vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer, ikke er høj nok til at dække de p.t. planlagte arbejder på lang sigt. Som det kan ses af den nederste figur, vil det være nødvendigt at optage lån, allerede i 2032 i forbindelse med tagudskiftning, hvilket vil medføre en betydelig huslejestigning. Den øverste figur viser i sig selv et fornuftigt niveau, som problemerne opstår pga. et historisk efterslæb.

Afdelingerne i AAB, skal indenfor den nærmeste fremtid, alle igennem en proces, hvor vi forsøger at lave planer for at imødekomme denne problematik, ved en gradvis plan for forøgelse af henlæggelserne, så vi undgår pludselige meget høje huslejestigninger, ved at lave en plan for mere jævne stigninger over tid. Afdeling 36, vil med nogen sandsynlighed være en af de afdelinger vi skal have kikke på først.

## 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	8	8	160	9	9	9	10	10	155	10	11
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	52	367	4	2	2	4	3	3	5	3	3
1.4 Forsyningsledninger i terræn	103										
1.5 Udvendig belysning	103										
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser				7					9		
2.2 Facade	2	2	2	2	2	2	149	3	3	3	3
2.3 Tag og kviste	5	5	5	5	6	6	6	6.393	6	7	7
2.4 Tagrender og nedløb	7	8	8	8	8	9	9	9	9	10	10
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	7	8	8	8	8	9	9	9	9	506	10
2.8 Vinduer	11	23	11	12	1.090	12	27	13	13	14	14
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	64	60	62	64	66	68	70	72	74	76	156
3.2 Sanitet	11	12	12	12	13	13	14	14	14	15	15
3.3 Komfur og emhætte	50	6	6	6	7	7	7	66	7	8	71
3.4 Køl/frys	2	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	59	80	82	85	87	90	93	96	98	101	104
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5.2 Belysningsanlæg	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
5.3 Elinstallationer	1	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10
5.4 Vandinstallationer	11	19	19	20	21	21	22	23	23	24	1.057
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	1	1	1	1	45	1	1	1	1	2	777
5.6 Fællesvaskeri	5	5	5	5	6	179	6	6	79	7	18
5.7 Ventilationsanlæg											
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	15	74	76	78	81	83	86	88	91	94	97
<b>Årets forbrug</b>	<b>527</b>	<b>706</b>	<b>491</b>	<b>356</b>	<b>1.481</b>	<b>545</b>	<b>542</b>	<b>6.839</b>	<b>631</b>	<b>913</b>	<b>2.388</b>
Henlæggelser	571	618	637	656	675	696	717	738	760	783	807
Kreditforeningslån								3.500			1.500
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>3.746</b>	<b>3.790</b>	<b>3.702</b>	<b>3.848</b>	<b>4.147</b>	<b>3.342</b>	<b>3.493</b>	<b>3.668</b>	<b>1.067</b>	<b>1.066</b>	<b>985</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.