



Budget 2026

Afdeling 28
Rundhøj

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



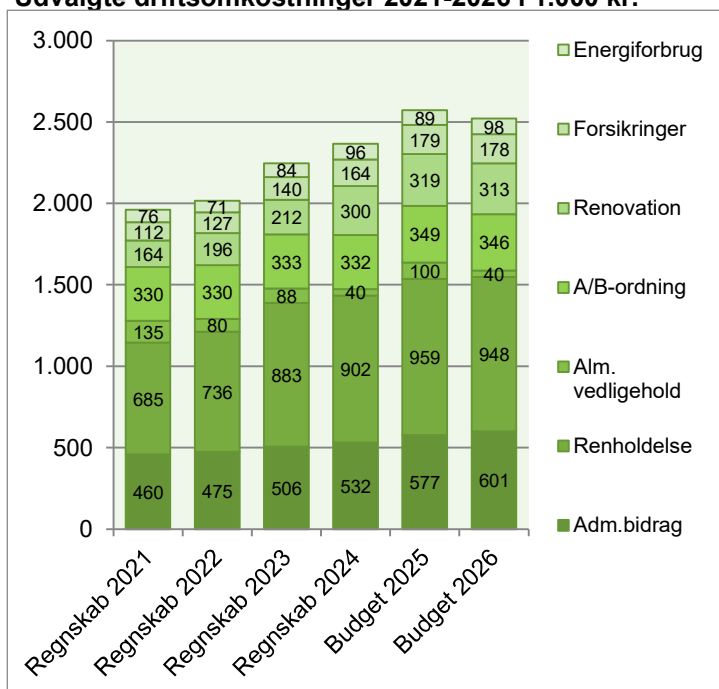
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

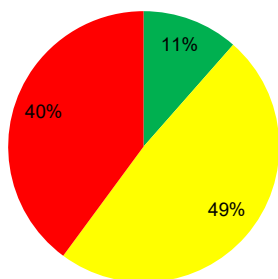


Huslejeforhøjelse 2,4%

Afdelingens udgifter

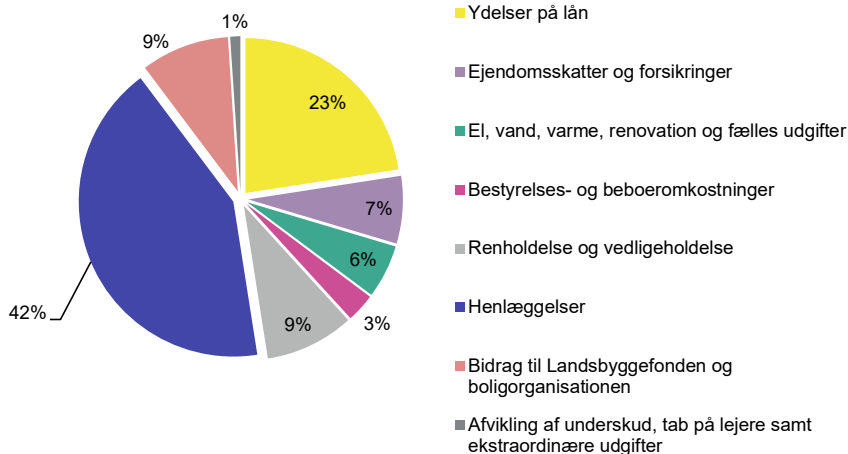
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	895.650	896.395	-745	897.130
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.499.949	1.699.877	-199.928	1.874.658
● Ejendomsskatter	569.938	552.944	16.994	533.091
● Forsikringer	177.557	179.210	-1.653	163.549
● Vandafgift	17.000	7.200	9.800	13.963
● Renovation	312.500	318.587	-6.087	299.895
● El og varme, fællesarealer	97.660	89.300	8.360	95.916
● Drift af fællesvaskeri	166.600	147.000	19.600	161.392
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	418
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	255.600	249.600	6.000	236.246
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	60.500	60.500	0	32.136
● Køb og salg edb-udstyr	2.000	2.000	0	0
● Renholdelse	947.829	958.770	-10.941	902.498
● Almindelig vedligeholdelse	40.000	100.000	-60.000	39.530
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.113.000	3.630.000	483.000	3.286.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	345.950	349.150	-3.200	332.453
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	20.000	20.000	0	20.000
● Bidrag til Landsbygefonden	376.947	377.590	-643	363.414
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	600.516	576.978	23.538	532.010
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	110.000	110.000	0	449.965
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	338.400
Samlede udgifter	10.609.196	10.325.101	284.095	10.572.662

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ydelser på forbedringsarbejder falder, da et lån i 2025 er bortfaldt.

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.

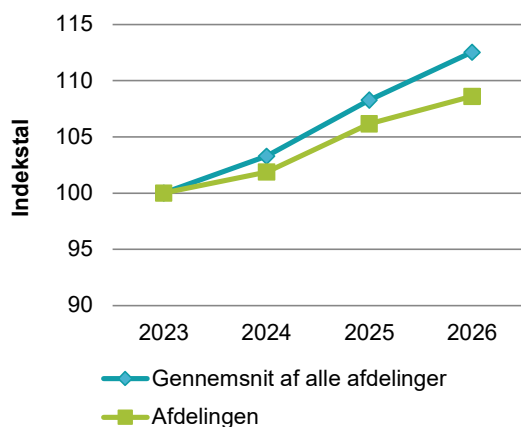
Stigningen i DV henlæggelserne, bliver finansieret af den besparelse man har på ydelsen af det bortfaldende lån derudover skyldes det, at der er flyttet udgifter fra almindelig vedligeholdelse til afdelingens DV-skema.

Afdelingens indtægter

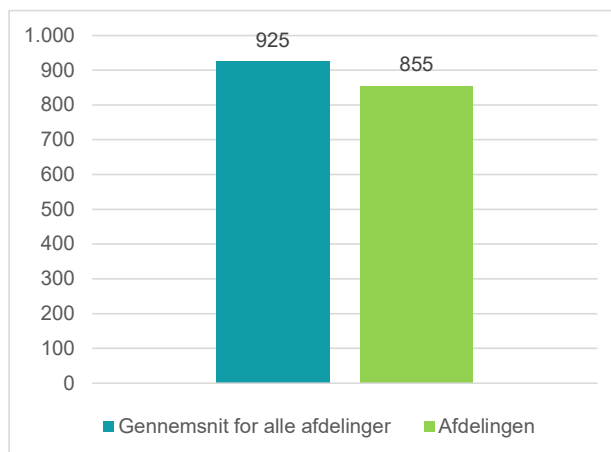
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	8.544.600	8.552.890	-8.290	8.207.316
Husleje, erhverv, institutioner mv.	206.100	198.000	8.100	145.862
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	606.433	642.804	-36.371	653.505
Drift af fællesvaskeri	91.000	90.000	1.000	91.026
Drift af fælleslokaler	0	0	0	8.450
Renter (2,5% for budget 2026)	511.500	347.500	164.000	956.038
Øvrige indtægter	0	55.000	-55.000	113.222
Afvikling af overskud	445.639	438.907	6.732	397.244
Samlede indtægter	10.405.272	10.325.101	80.171	10.572.662
Nødvendig huslejeforhøjelse	203.924			

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	20 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	149 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

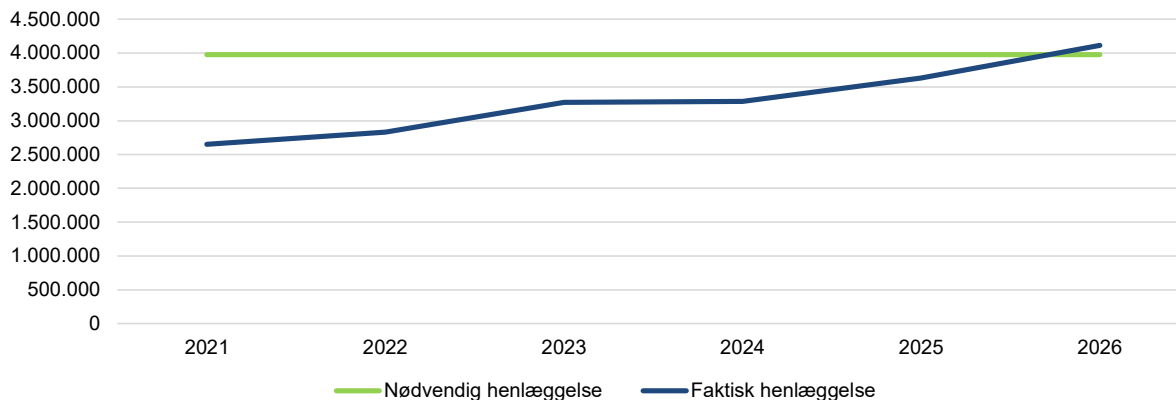
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	73	5.326 kr.	5.454 kr.	128 kr.
3 - rums bolig	86	6.054 kr.	6.199 kr.	145 kr.
4 - rums bolig	109	7.303 kr.	7.478 kr.	175 kr.
5 - rums bolig	106	7.162 kr.	7.334 kr.	172 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

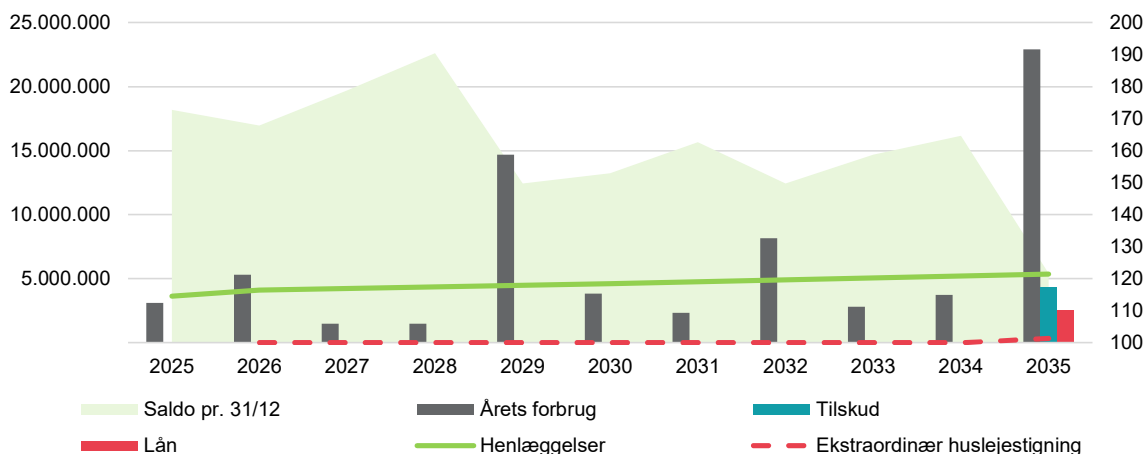
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 3.976.962 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 4.113.000 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 28

Afdelingens udvikling i henlæggelser har været stigende siden 2021, hvilket betyder at henlæggelsesniveauet nu er en smule over det, på lang sigt, nødvendige niveau. Dette er dog nødvendigt, da henlæggelserne historisk har været for lavt.

Pga. det historiske efterslæb, vil der dog stadig være behov for en øget henlæggelse i de førstkomende år, for at afdelingen skal kunne finansiere de nødvendige arbejder på bygninger og tekniske installationer i årene fremover.

AAB vil i den kommende tid, generelt gennemgå disse problematikker og i den forbindelse vil en yderligere granskning af afdeling 28 også kunne komme på tale, men vil ikke ligge først for, da afdelingen er langt bedre stillet end gennemsnittet i AAB.

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	14	16	17	17	18	18	19	19	20	21	21
1.2 Parkering og garager	12	65	12	13	13	13	75	14	15	15	16
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	1.692	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	1	1	1	1	1	115	1	1	1	1	1
1.6 Affaldshåndtering	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	2	2	2	3	3	3	3	3	3	51	3
1.8 Legeplads	11	38	39	40	42	43	44	45	47	48	50
1.9 Skure og hegn	42					48					56
1.10 Beplantning											
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	3	3	3	3	3	317	3	3	4	4	4
2.2 Facade	23	24	25	26	628	27	28	29	30	30	31
2.3 Tag og kviste	22	23	23	24	25	26	26	27	28	29	17.886
2.4 Tagrender og nedløb	3	193	3	3	211	3	3	230	3	3	252
2.5 Altaner og altangange		25		26		58	32	62	33	66	36
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	14	1.904	15	15	1.057	181	17	334	18	18	19
2.8 Vinduer	34	35	36	48	9.056	39	40	41	56	44	45
2.9 Porte	1	1	1	1	1	1	1	1	1	369	1
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	161	196	202	208	214	221	228	234	241	224	231
3.2 Sanitet	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	42
3.3 Komfur og emhætte	60	50	52	53	55	56	58	60	61	63	65
3.4 Køl/frys	56	57	59	61	63	65	66	68	70	73	75
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	476	454	468	482	496	511	527	542	559	576	593
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	10	64	11	11	755	12	74	13	13	13	14
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
4.4 Fælleshus og -faciliteter	67	3	3	4	145	4	4	4	4	215	4
4.5 Kælderrum og -gange	171	3	3	3	809	3	3	3	3	3	230
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	12	13	13	14	14	14	15	15	16	24	17
5.2 Belysningsanlæg	11	11	12	12	12	13	13	14	14	704	15
5.3 Elinstallationer	20	37	38	40	594	612	631	650	669	689	710
5.4 Vandinstallationer	25	97	27	27	28	29	30	31	497	33	34
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	13	15	99	16	17	17	18	5.331	19	20	829
5.6 Fællesvaskeri	5	21	21	22	23	1.050	24	25	25	26	1.299
5.7 Ventilationsanlæg		85									
5.8 Brandanlæg og -alarmer	4	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
5.9 Porttelefon og låsesystem	9	1.628	41	42	44	45	46	48	49	51	52
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	31	25	26	27	99	29	29	30	31	32	33
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	63	152	157	161	166	171	176	182	187	193	198
Årets forbrug	3.103	5.317	1.486	1.483	14.673	3.829	2.321	8.150	2.810	3.733	22.918
Henlæggelser	3.630	4.113	4.236	4.363	4.494	4.629	4.768	4.911	5.058	5.210	5.366
LBF egen trækingsret											4.300
Kreditforeningslån											2.500
Saldo pr. 31/12	17.649	18.176	16.972	19.722	22.602	12.423	13.223	15.670	12.431	14.679	16.156
											5.405

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.