



Budget 2026

Afdeling 8 Marselisgården

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



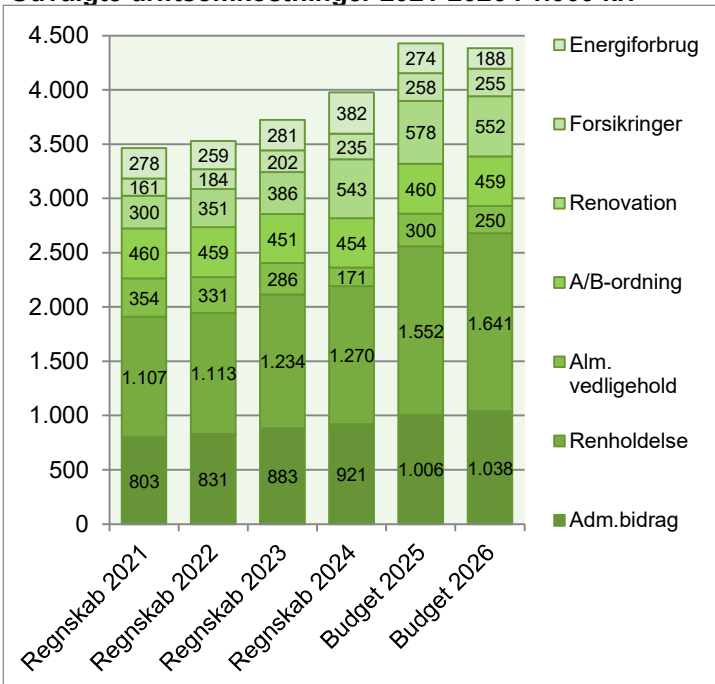
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budgettet.

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.

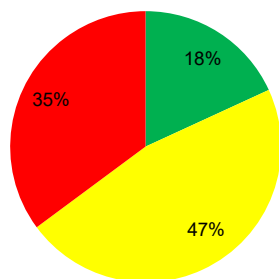


Huslejeforhøjelse 6,1%

Afdelingens udgifter

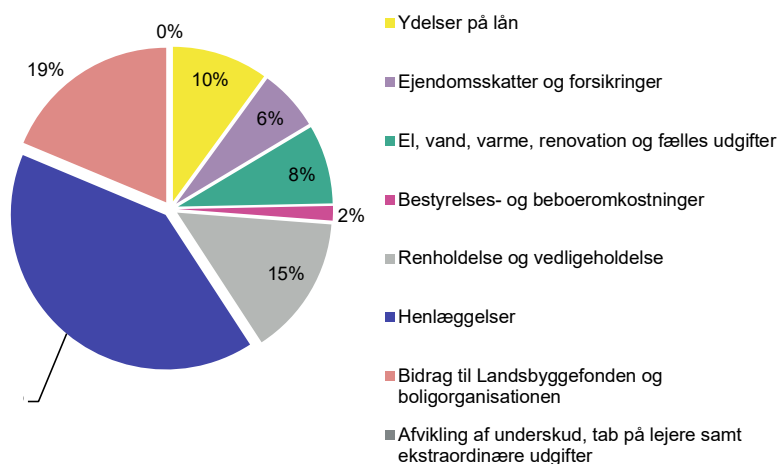
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	121.636	121.636	0	121.636
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.175.514	1.205.940	-30.426	1.236.661
● Ejendomsskatter	571.397	523.676	47.721	463.564
● Forsikringer	254.700	257.682	-2.982	235.480
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	552.493	577.793	-25.300	543.381
● El og varme, fællesarealer	187.965	273.832	-85.867	382.323
● Drift af fællesvaskeri	279.700	106.000	173.700	89.733
● Drift af selskabslokaler mv.	47.000	43.100	3.900	50.892
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	69.300	60.200	9.100	61.651
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	127.500	127.500	0	102.089
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	3.482
● Renholdelse	1.640.591	1.552.472	88.119	1.270.065
● Almindelig vedligeholdelse	250.000	300.000	-50.000	171.451
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.742.000	4.604.000	138.000	4.415.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	458.690	460.190	-1.500	453.890
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	35.000	35.000	0	25.000
● Bidrag til Landsbygefonden	1.380.506	1.384.255	-3.749	1.338.816
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.038.331	1.006.132	32.199	921.245
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	335.352
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	615.658
Samlede udgifter	12.933.323	12.640.408	292.915	12.837.371

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Fald i ydelser til forbedringsarbejder, skyldes bortfald af individuelle lån til råderetssager. Der er dog også et fald i indtægten vedr. samme.

Når der er et stort fald i udgiften til fællesel, hænger det sammen med at den del af udgiften der går til el i vaskerierne fremover vil blive taget på "Drift af vaskerier", hvilket igen er den væsentligste forklaring på at denne udgifter stiger meget. Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre.

Henlæggelsen til planlagt vedligehold er justeret med standard 3%.

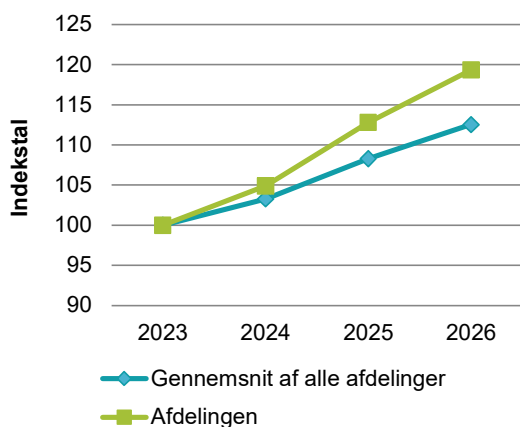
Der er et meget stort fald i indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud, men denne udgør dog stadig en væsentlig del af afdelingens samlede indtægter.

Afdelingens indtægter

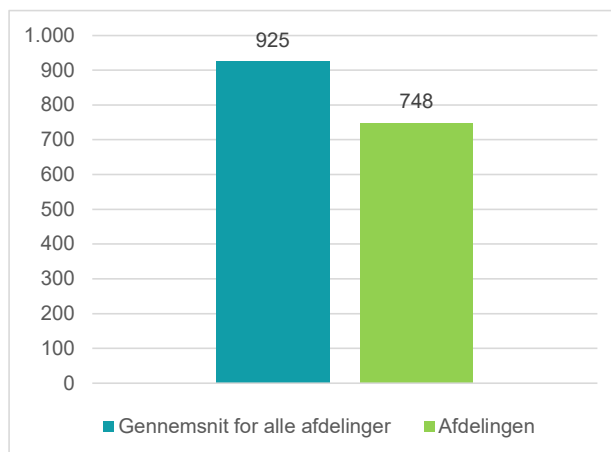
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	10.037.868	10.067.021	-29.153	9.346.870
Husleje, erhverv, institutioner mv.	725.231	735.746	-10.515	795.727
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	465.355	474.960	-9.605	512.631
Drift af fællesvaskeri	88.000	85.000	3.000	88.410
Drift af fælleslokaler	134.518	118.278	16.240	129.130
Renter (2,5% for budget 2026)	360.000	272.517	87.483	929.788
Øvrige indtægter	0	0	0	18.857
Afvikling af overskud	513.917	886.886	-372.969	1.015.957
Samlede indtægter	12.324.889	12.640.408	-315.519	12.837.371
Nødvendig huslejeforhøjelse	608.434			

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	41 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	247 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

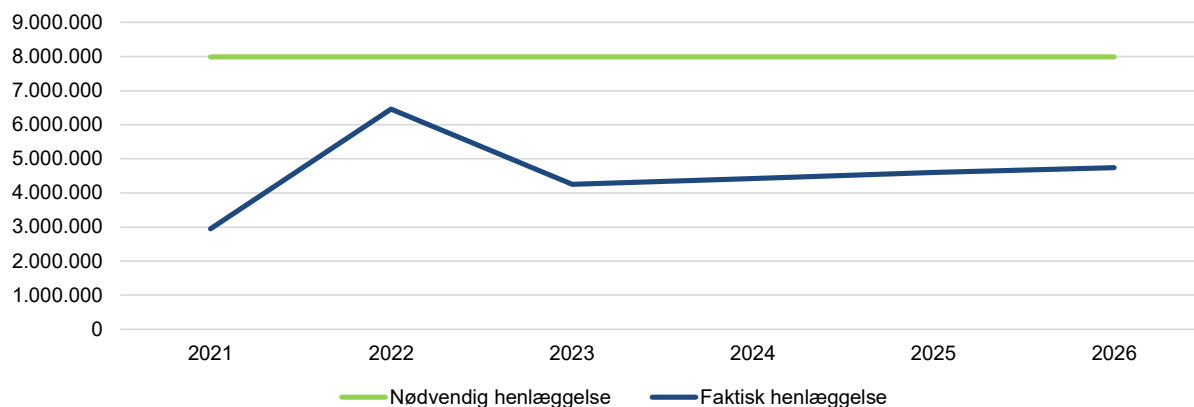
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	47	2.765 kr.	2.934 kr.	169 kr.
2 - rums bolig	64	3.614 kr.	3.834 kr.	220 kr.
3 - rums bolig	77	4.216 kr.	4.473 kr.	257 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

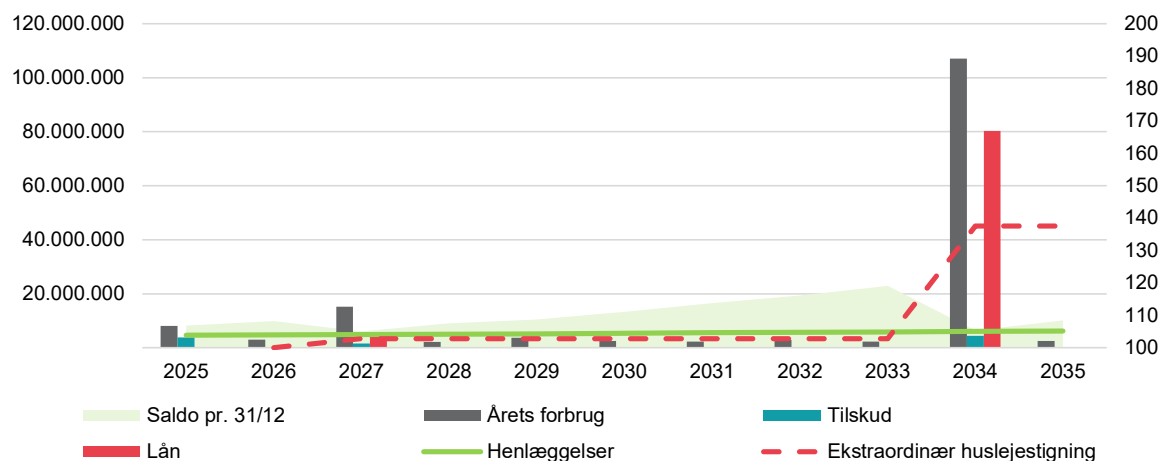
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 7.985.284 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 4.742.000 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 8

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelse til planlagt vedligehold, langt fra kan dække de kommende års udgifter til renovering og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer. Dette kommer til at betyde, at der skal optages en del større kreditforeningslån, det første allerede i 2027, hvilket får huslejekonsekvens.

AAB vil generelt have fokus på fremtidssikring af de enkelte afdelingers økonomi, med henblik på at sikre en jævn huslejudvikling, der sikrer at vi kan udgå at optage større kreditforeningslån, med store huslejestigninger til følge.

Med ovenstående, må vi forvente at der skal laves en sådan plan for fremtidssikring i afdeling 8, inden for en ganske overskuelig fremtid.

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	18	933	3	3	3	4	4	4	4	4	4
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn					231						
1.5 Udvendig belysning	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					21			104			
1.8 Legeplads	1	1	1	2	2	2	2	2	2	47	2
1.9 Skure og hegn	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7
1.10 Beplantning	27	28	29	30	31	32	32	33	34	35	37
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	2	2	2	2	3	3	661	3
2.2 Facade	3.902	146	47	49	50	51	53	55	56	58	60
2.3 Tag og kviste	354	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
2.4 Tagrender og nedløb	129	6	7	141	7	7	154	8	8	169	8
2.5 Altaner og altangange	121	63	65	67	69	296	73	75	77	31.844	82
2.6 Udvendige trapper og ramper	207	7	7	7	8	8	8	508	8	9	9
2.7 Døre	85	23	181	24	217	25	26	27	28	29	166
2.8 Vinduer	141	10	10	11	11	11	12	12	12	2.755	13
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	610	567	584	602	620	638	657	677	697	60.517	740
3.2 Sanitet	124	128	132	136	140	144	148	153	157	162	167
3.3 Komfur og emhætte	8	103	106	110	113	116	120	123	127	131	135
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	115	161	166	171	176	181	186	192	198	204	210
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	15	15	15	16	16	17	17	18	19	4.148	20
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter	73	221	193	42	122	114	60	47	49	50	52
4.5 Kælderrum og -gange	76	42	44	45	706	48	49	50	52	54	55
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	1.554	15	15	69	16	17	17	18	80	19	19
5.2 Belysningsanlæg	45	31	32	33	34	35	36	38	39	975	41
5.3 Elinstallationer	144	148	152	157	162	167	172	177	182	188	193
5.4 Vandinstallationer	43	44	46	47	48	50	51	53	54	1.017	58
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	16	28	13.015	30	31	143	33	42	35	36	37
5.6 Fællesvaskeri	106	70	72	74	77	79	81	84	86	89	91
5.7 Ventilationsanlæg					346						
5.8 Brandanlæg og -alarmer	25	33	34	35	36	37	38	39	40	994	43
5.9 Porttelefon og låsesystem	11	50	52	53	55	56	58	60	61	2.762	65
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	40	27	28	28	113	30	31	32	33	34	35
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	43	129	133	137	141	145	150	154	159	164	169
Årets forbrug	8.043	3.061	15.202	2.151	3.634	2.487	2.306	2.822	2.338	107.189	2.551
Henlæggelser	4.604	4.742	4.884	5.031	5.182	5.337	5.497	5.662	5.832	6.007	6.187
LBF egen trækningssret	3.800		1.500							4.400	
Kreditforeningslån			5.000							44.500	
Lån, køkken, badeværelser										35.879	
Saldo pr. 31/12	7.831	8.192	9.873	6.056	8.935	10.484	13.333	16.525	19.366	22.860	6.458
											10.094

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.