



Budget 2026

Afdeling 20

Niels Ebbesens Gård

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



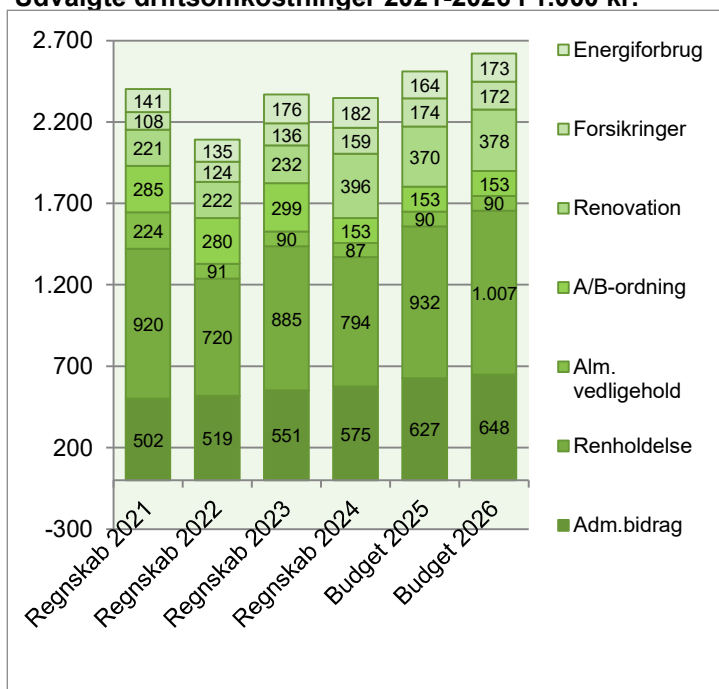
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

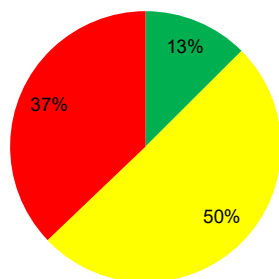


Huslejeforhøjelse 4,8%

Afdelingens udgifter

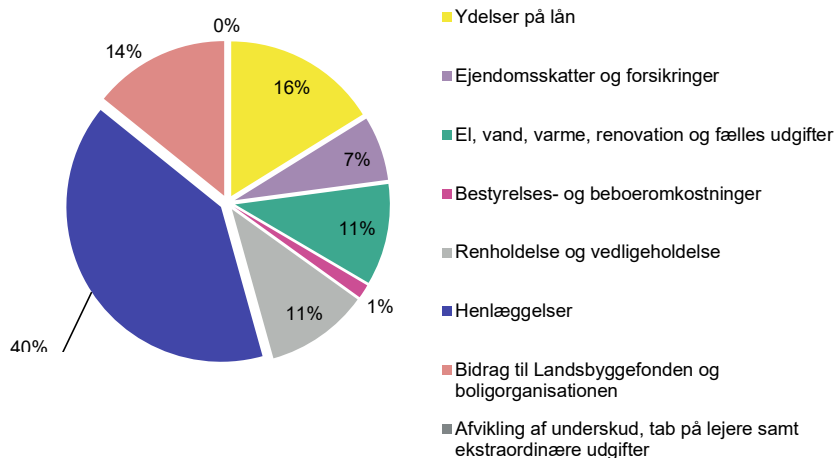
| Udgifter | Budget 2026 | Budget 2025 | Ændring | Regnskab 2024 |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| ● Ydelser på oprindelig prioritetslån | 502.312 | 489.463 | 12.850 | 489.925 |
| ● Ydelser på forbedringsarbejder m.v. | 1.142.782 | 1.146.763 | -3.981 | 628.206 |
| ● Ejendomsskatter | 516.315 | 487.728 | 28.587 | 491.464 |
| ● Forsikringer | 171.900 | 173.734 | -1.834 | 158.763 |
| ● Vandafgift | 450.000 | 422.600 | 27.400 | 373.163 |
| ● Renovation | 377.662 | 370.065 | 7.597 | 396.118 |
| ● El og varme, fællesarealer | 173.300 | 164.400 | 8.900 | 182.386 |
| ● Drift af fællesvaskeri | 65.165 | 63.800 | 1.365 | 60.082 |
| ● Drift af selskabslokaler mv. | 10.000 | 10.000 | 0 | 976 |
| ● Kontingent BL, telefon og andre udgifter | 46.000 | 37.200 | 8.800 | 55.497 |
| ● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder | 99.500 | 99.500 | 0 | 60.553 |
| ● Køb og salg edb-udstyr | 2.000 | 2.000 | 0 | 0 |
| ● Renholdelse | 1.007.463 | 932.075 | 75.388 | 794.401 |
| ● Almindelig vedligeholdelse | 90.000 | 90.000 | 0 | 86.567 |
| ● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse | 3.904.000 | 4.190.000 | -286.000 | 3.904.889 |
| ● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse | 152.976 | 152.976 | 0 | 152.976 |
| ● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv. | 30.000 | 30.000 | 0 | 30.000 |
| ● Bidrag til Landsbygefonden | 797.343 | 799.723 | -2.380 | 770.869 |
| ● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen | 647.962 | 627.207 | 20.755 | 575.011 |
| ● Tab på lejere | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● Ekstraordinære udgifter | 0 | 0 | 0 | 403.993 |
| ● Afvikling af underskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ● Regnskabets overskud/underskud | 0 | 0 | 0 | 340.718 |
| Samlede udgifter | 10.186.680 | 10.289.233 | -102.553 | 9.956.559 |

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Stigning i udgiften til vand, skyldes prisstigninger og ikke et øget forbrug.

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

Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse er nedsat, da der er en ekstraordinær henlæggelse i 2025

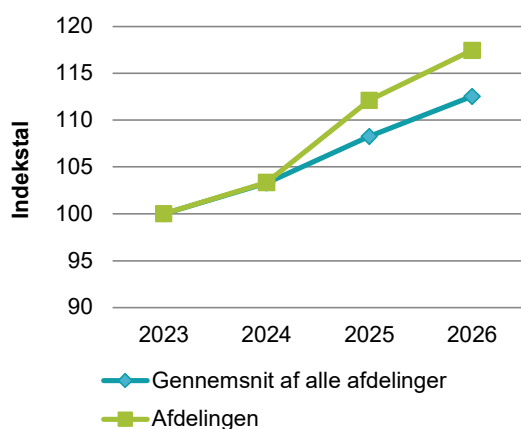
Der er også et stort fald i renteindtægten, da afdelingen i disse år, bruger en meget stor del af de tidligere opsparede midler og derfor selvfølgelig ikke får disse forrentet længere!

Afdelingens indtægter

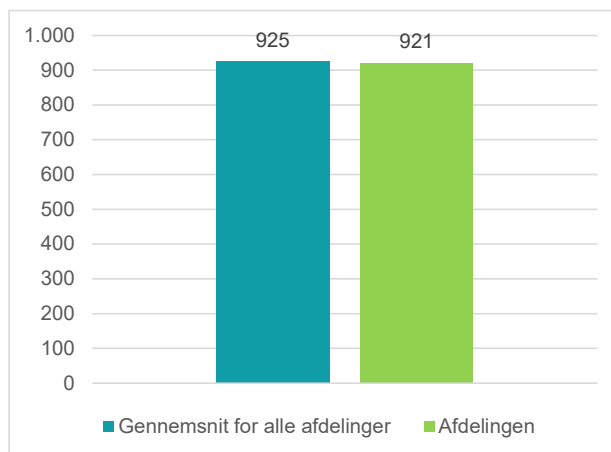
| | Budget 2026 | Budget 2025 | Ændring | Regnskab 2024 |
|--|------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Indtægter | | | | |
| Husleje, beboelse | 8.399.244 | 8.404.077 | -4.833 | 7.746.348 |
| Husleje, erhverv, institutioner mv. | 301.028 | 294.996 | 6.032 | 287.705 |
| Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv. | 361.830 | 366.778 | -4.948 | 378.478 |
| Drift af fællesvaskeri | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Drift af fælleslokaler | 13.000 | 10.000 | 3.000 | 13.170 |
| Renter (2,5% for budget 2026) | 181.496 | 312.284 | -130.788 | 1.118.475 |
| Øvrige indtægter | 0 | 0 | 0 | 15.879 |
| Afvikling af overskud | 526.222 | 901.098 | -374.876 | 396.504 |
| Samlede indtægter | 9.782.820 | 10.289.233 | -506.413 | 9.956.559 |
| Nødvendig huslejeforhøjelse | 403.860 | | | |

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 | 261 kr. |

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

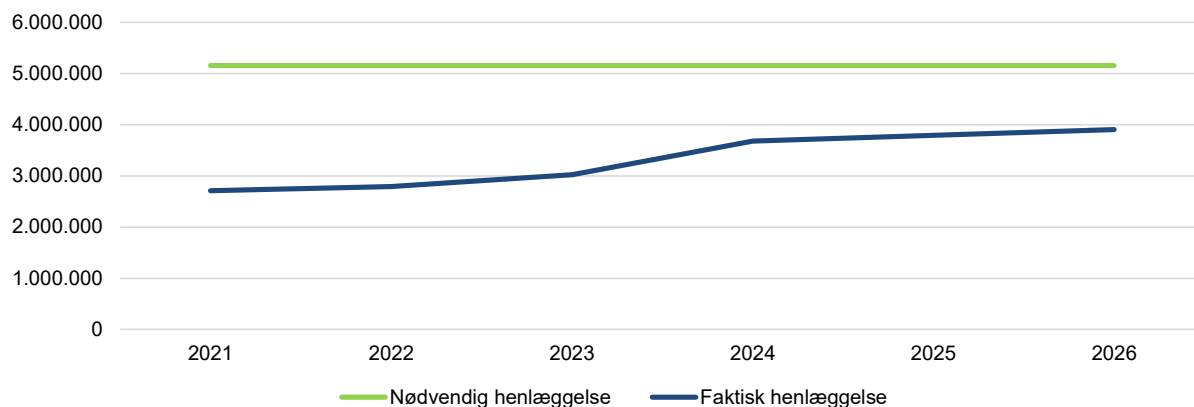
| | m ² | Nuværende leje | Fremtidig leje | Ændring |
|----------------|----------------|-------------------|-------------------|---------|
| 1 - rums bolig | 51 | 3.915 kr. | 4.103 kr. | 188 kr. |
| 2 - rums bolig | 62 | 4.567 kr. | 4.786 kr. | 219 kr. |
| 3 - rums bolig | 87 | 6.165 kr. | 6.461 kr. | 296 kr. |
| 4 - rums bolig | 85 | 6.261 kr. | 6.562 kr. | 301 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.

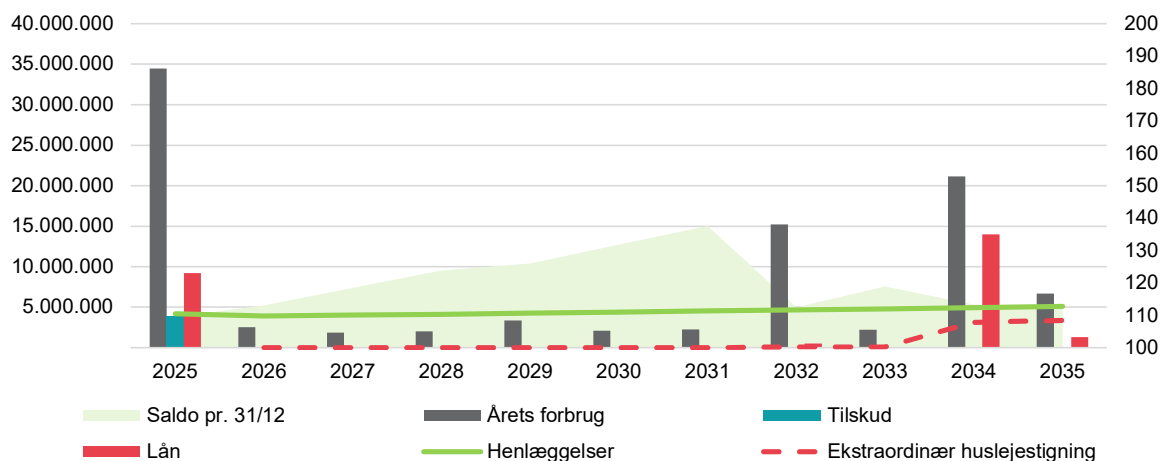
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.156.424 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 3.904.000 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 20

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.

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.

I grafen ovenover viser den røde søjle at der er lånebehov i 2032, 2034 og 2035 i de første 10 år. Bevæger man sig længere ud på DV-skemaet er der også et lånebehov i 2039 og frem

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 | 26 | 606 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 2.917 |
| 1.2 Parkering og garager | | | | | | | | | | | |
| 1.3 Kloakledninger, brønde og riste | | | | | | | | | | | |
| 1.4 Forsyningsledninger i terræn | | | | | | | | | | | |
| 1.5 Udvendig belysning | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 | 96 |
| 1.6 Affaldshåndtering | 200 | | | | | | | | | | 492 |
| 1.7 Inventar og udsmykning udearealer | | | | | 101 | | | | | | |
| 1.8 Legeplads | 6 | 4 | 4 | 4 | 70 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 1.9 Skure og hegn | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 |
| 1.10 Beplantning | 2 | 45 | 18 | 19 | 19 | 20 | 52 | 21 | 22 | 22 | 23 |
| Bygning, klimaskærm | | | | | | | | | | | |
| 2.1 Fundament og lyskasser | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| 2.2 Facade | 245 | 55 | 5 | 58 | 5 | 62 | 6 | 66 | 6 | 70 | 7 |
| 2.3 Tag og kviste | 9.720 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 |
| 2.4 Tagrender og nedløb | 930 | 8 | 8 | 73 | 9 | 9 | 79 | 10 | 10 | 87 | 10 |
| 2.5 Altaner og altangange | 630 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 |
| 2.6 Udvendige trapper og ramper | 19 | 15 | 16 | 16 | 17 | 17 | 18 | 18 | 19 | 19 | 20 |
| 2.7 Døre | 8.675 | 15 | 15 | 16 | 16 | 17 | 17 | 84 | 18 | 2.296 | 20 |
| 2.8 Vinduer | 8.130 | 42 | 43 | 45 | 150 | 47 | 49 | 50 | 52 | 53 | 55 |
| 2.9 Porte | | | | | | | | | | | 189 |
| Bygning, bolig indvendig | | | | | | | | | | | |
| 3.1 Gulve, væg og loft | 444 | 550 | 567 | 584 | 601 | 619 | 638 | 657 | 677 | 697 | 685 |
| 3.2 Sanitet | 87 | 41 | 42 | 43 | 45 | 46 | 47 | 49 | 50 | 52 | 53 |
| 3.3 Komfur og emhætte | 2.341 | 54 | 55 | 57 | 58 | 60 | 62 | 64 | 66 | 68 | 1.083 |
| 3.4 Køl/frys | | | | | | | | | | | |
| 3.5 Øvrige hvidevarer | | | | | | | | | | | |
| 3.6 Inventar | 423 | 426 | 439 | 452 | 466 | 480 | 494 | 509 | 524 | 540 | 556 |
| Bygning, fælles indvendig | | | | | | | | | | | |
| 4.1 Trappeopgange | 1.082 | 36 | 37 | 38 | 39 | 41 | 42 | 43 | 44 | 46 | 47 |
| 4.2 Elevatorer | | | | | | | | | | | |
| 4.3 Postkasser | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 278 | 1 | 1 | 1 |
| 4.4 Fælleshus og -faciliteter | 83 | 8 | 8 | 8 | 169 | 9 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 4.5 Kælderrum og -gange | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 13 | 13 | 13 | 14 | 2.869 | 15 |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | | | | | | | | | | | |
| 5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg | 9 | 5 | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 7 |
| 5.2 Belysningsanlæg | 10 | 10 | 10 | 10 | 11 | 11 | 11 | 12 | 12 | 12 | 13 |
| 5.3 Elinstallationer | 15 | 83 | 85 | 88 | 90 | 93 | 96 | 99 | 101 | 12.412 | 46 |
| 5.4 Vandinstallationer | 39 | 94 | 31 | 32 | 39 | 33 | 109 | 36 | 37 | 45 | 39 |
| 5.5 Varmeanlæg og radiatorer | 1.057 | 10 | 11 | 11 | 11 | 25 | 25 | 12.011 | 27 | 28 | 438 |
| 5.6 Fællesvaskeri | 159 | 164 | 169 | 174 | 179 | 185 | 190 | 878 | 202 | 208 | 214 |
| 5.7 Ventilationsanlæg | | | | | | | | | | | |
| 5.8 Brandanlæg og -alarmer | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| 5.9 Porttelefon og låsesystem | 5 | 17 | 17 | 18 | 886 | 19 | 19 | 20 | 20 | 635 | 22 |
| 5.10 Solceller | | | | | | | | | | | |
| 5.11 IT, video og netværk | 30 | 23 | 24 | 25 | 133 | 26 | 27 | 28 | 28 | 29 | 30 |
| Materiel | | | | | | | | | | | |
| 6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør | 89 | 160 | 165 | 170 | 175 | 180 | 185 | 191 | 197 | 203 | 209 |
| Årets forbrug | 34.485 | 2.504 | 1.836 | 2.008 | 3.361 | 2.076 | 2.256 | 15.212 | 2.206 | 21.155 | 6.673 |
| Henlæggelser | 3.790 | 3.904 | 4.021 | 4.141 | 4.266 | 4.394 | 4.525 | 4.661 | 4.801 | 4.945 | 5.093 |
| LBF egen trækningsret | 3.900 | | | | | | | | | | |
| Kreditforeningslån | 9.200 | | | | | | | 500 | | 14.000 | 1.325 |
| Ekstraordinære henlæggelser | 400 | | | | | | | | | | |
| Saldo pr. 31/12 | 21.004 | 3.809 | 5.209 | 7.393 | 9.526 | 10.431 | 12.749 | 15.018 | 4.968 | 7.563 | 5.353 |

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.