



Budget 2026

Afdeling 17 Vorrevangen I

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



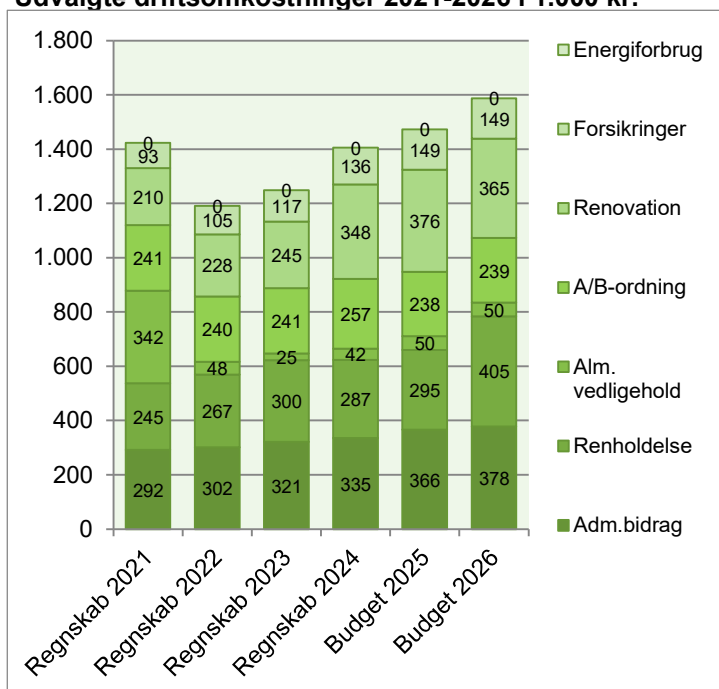
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

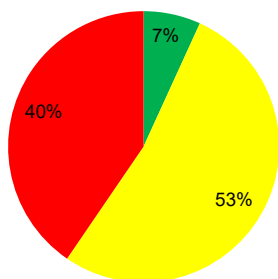


Huslejeforhøjelse 2,5%

Afdelingens udgifter

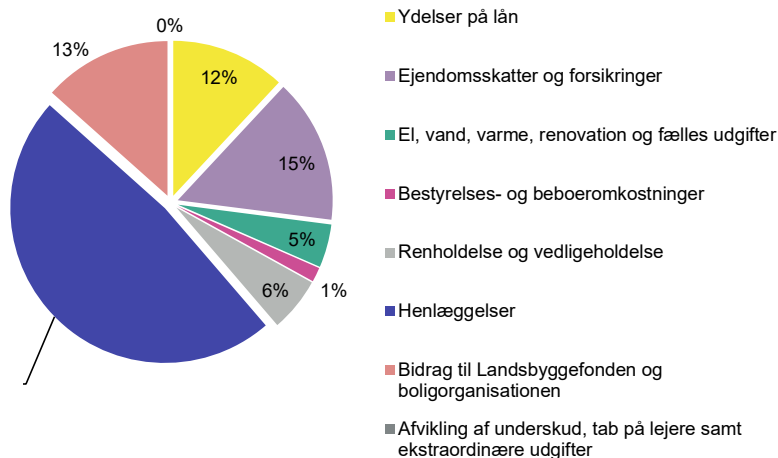
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	126.144	126.144	0	126.144
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	837.677	856.807	-19.130	870.392
● Ejendomsskatter	1.067.078	1.067.078	0	1.649.640
● Forsikringer	149.012	149.200	-188	135.669
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	365.400	375.897	-10.497	348.272
● El og varme, fællesarealer	0	0	0	0
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	27.900	24.300	3.600	22.880
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	90.000	90.000	0	69.097
● Køb og salg edb-udstyr	2.000	2.000	0	0
● Renholdelse	405.447	294.577	110.870	287.435
● Almindelig vedligeholdelse	50.000	50.000	0	41.867
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.606.000	3.650.000	-44.000	2.629.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	238.950	237.550	1.400	257.150
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	17.500	17.500	0	15.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	703.055	705.101	-2.046	680.293
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	378.440	365.640	12.800	335.320
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	222.424
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	191.171
Samlede udgifter	8.064.603	8.011.794	52.809	7.881.752

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede lønudgifter, primært til ansættelsen af en "villakoordinator" på baggrund af efterspørgslen fra bestyrelserne i villaafdelingerne og kompleksiteten i denne opgave. Justeringen af administrationsbidrag skyldes den almindelige lønudvikling.

Der er en pæn stigning i renteindtægten, hvilket skyldes at vi hævet den forventede forrentning af afdelingernes midler fra 2,0 til 2,5%

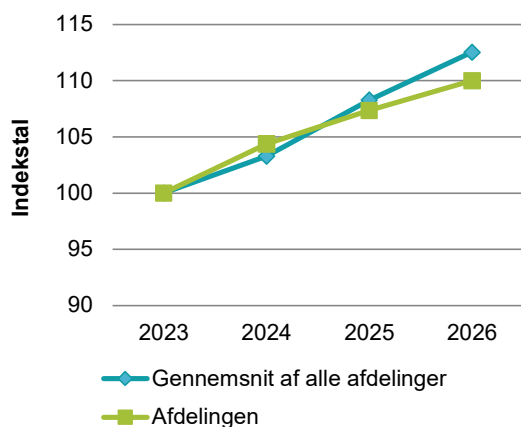
Det store fald i indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud, neutraliseres af bortfald af ekstra henlæggelse til

Afdelingens indtægter

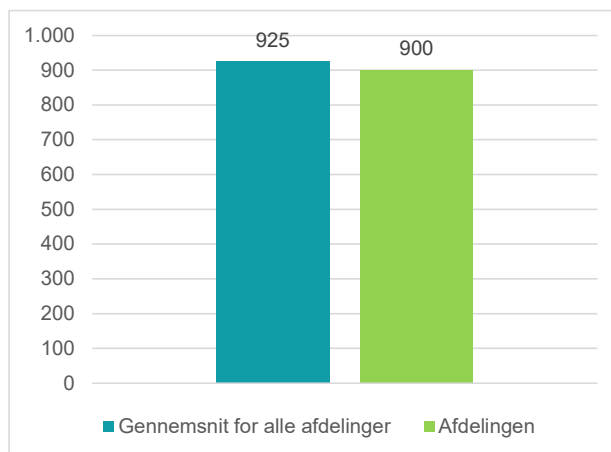
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	6.879.132	6.881.643	-2.511	6.690.672
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	389.086	399.666	-10.580	421.261
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	375.000	255.500	119.500	587.397
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	250.803	474.985	-224.182	182.422
Samlede indtægter	7.894.021	8.011.794	-117.773	7.881.752
Nødvendig huslejeforhøjelse	170.582			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 22 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 178 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

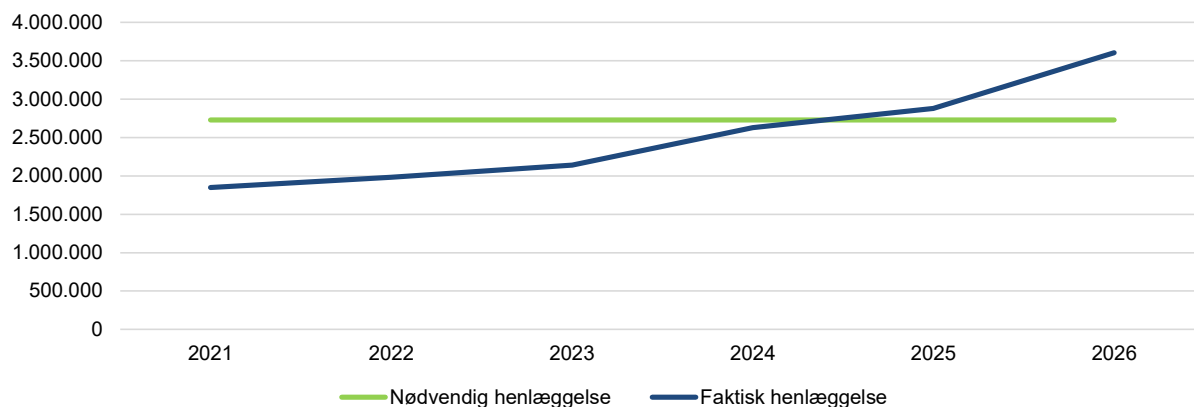
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	101	7.266 kr.	7.448 kr.	182 kr.
4 - rums bolig	99	7.266 kr.	7.448 kr.	182 kr.
5 - rums bolig	99	7.266 kr.	7.448 kr.	182 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

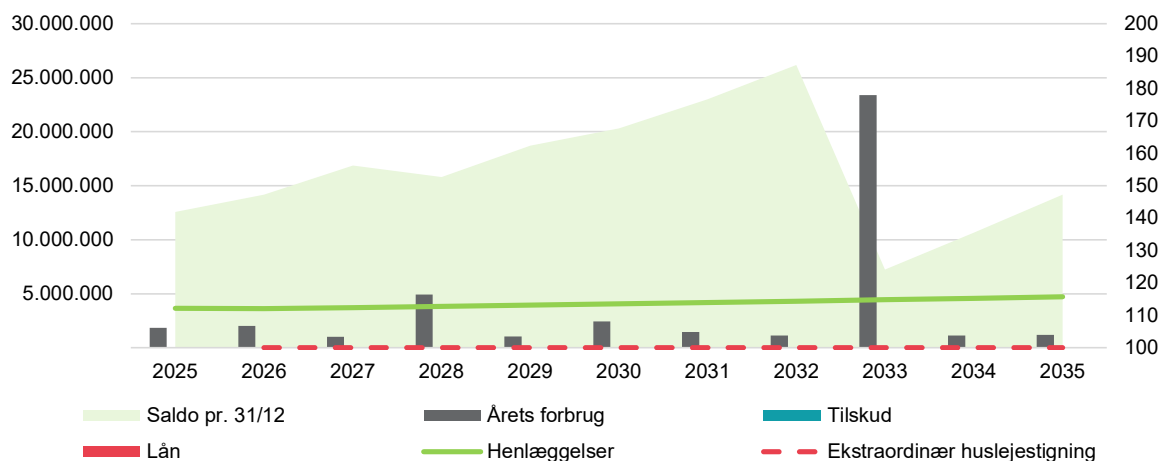
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 2.729.681 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 3.606.000 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 17

På trods af at ovenstående viser at afdelingens niveau for henlæggelser ser ud til at ligge en smule over det nødvendige på lang sigt, er der stadig et historisk efterslæb, der nødvendiggør stadig fokus på dette. Vi vælger i 2026 at overføre den meget store besparelse afdelingen har fået på ejendomsskatten, til henlæggelsen, hvilket får en ekstrem positiv indflydelse på afdelingens fremtidssikring.

Alle afdelinger i AAB skal i den kommende tid igennem en fremtidssikring, der kan sikre et stabilt huslejeniveau over de kommende år, uden at vi bliver nødt til at optage større kreditforeningslån. Da der stadig er et enkelt meget stort lån i afdelingens skema for planlagt vedligehold, skal afdeling 17 også igennem denne proces. Afdelingen er dog langt bedre stillet end langt de fleste afdelinger, så det bør absolut være muligt at komme i mål med en plan, der sikrer en fremtid, uden store huslejestigninger i enkelte år, men sikrer en jævn og stabil huslejeudvikling.

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	29	10	10	1.417	11	11	12	12	12	13	13
1.2 Parkering og garager	95	37	38	39	40	42	43	44	46	47	48
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	250	48	50	51	53	1.359	56	58	59	61	63
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	7	7	8	73	8	19	9	9	9	9	10
1.10 Beplantning	34	23	24	24	25	26	27	28	28	29	30
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	12	13	13	14	14	14	15	15	16	16	17
2.2 Facade	60	925	26	27	27	28	29	30	31	32	33
2.3 Tag og kviste	11	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
2.4 Tagrender og nedløb	25	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	28	15	15	2.436	16	17	17	18	18	19	20
2.7 Døre	2	4	4	4	4	5	5	5	1.699	5	5
2.8 Vinduer	16	209	52	53	55	56	242	60	61	63	65
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	221	161	166	171	176	182	187	193	8.652	187	193
3.2 Sanitet	48	40	41	42	44	45	46	48	49	51	52
3.3 Komfur og emhætte	76	68	70	72	74	76	79	81	83	86	88
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	215	90	92	95	98	101	104	107	12.171	72	74
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	5	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	41	45	46	47	49	50	239	53	55	57	58
5.2 Belysningsanlæg	6	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6
5.3 Elinstallationer	10	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59
5.4 Vandinstallationer	68	60	61	63	65	67	69	71	73	75	78
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	30	32	33	48	35	99	37	38	56	41	42
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	503	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	43	126	157	134	138	142	146	151	155	160	165
Årets forbrug	1.834	2.009	1.006	4.915	1.039	2.449	1.474	1.135	23.394	1.146	1.180
Henlæggelser	2.880	3.606	3.715	3.826	3.941	4.059	4.181	4.306	4.435	4.568	4.706
Ekstraordinære henlæggelser	770										
Saldo pr. 31/12	10.762	12.578	14.175	16.884	15.795	18.697	20.307	23.014	26.185	7.226	10.649

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.