



Budget 2026

Afdeling 32 Abildhaven

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



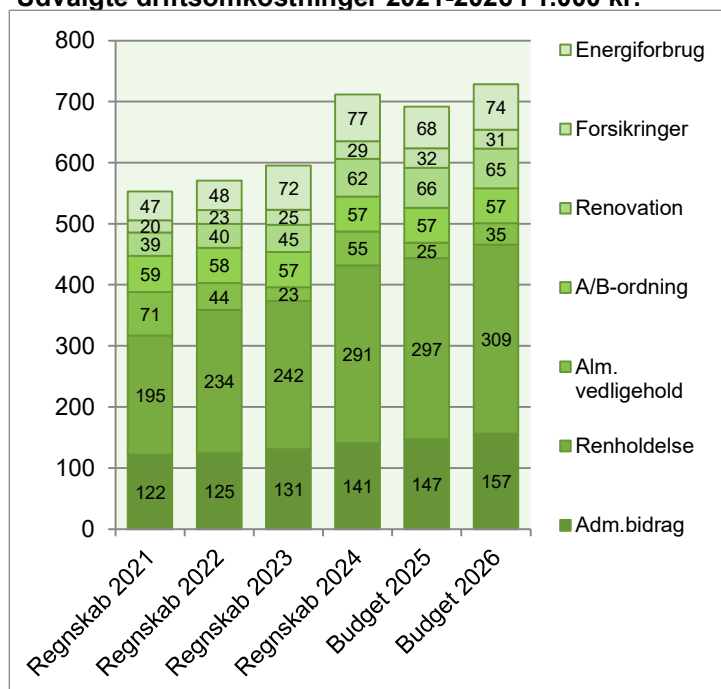
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

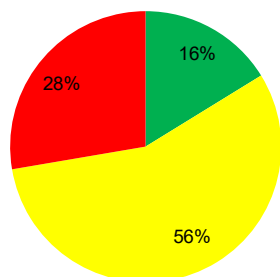


Huslejevårhøjelse 3,0%

Afdelingens udgifter

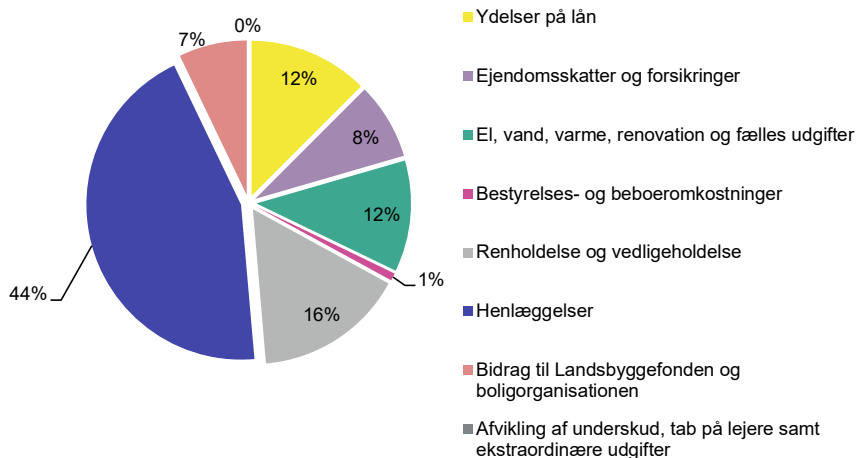
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	216.483	216.700	-217	216.910
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	58.128	63.904	-5.776	91.776
● Ejendomsskatter	144.568	133.987	10.581	123.406
● Forsikringer	31.400	31.760	-360	28.934
● Vandafgift	111.000	101.700	9.300	106.623
● Renovation	65.000	65.738	-738	61.775
● El og varme, fællesarealer	74.434	68.200	6.234	76.765
● Drift af fællesvaskeri	5.000	3.000	2.000	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	10.900	11.700	-800	9.112
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	6.000	6.000	0	2.245
● Køb og salg edb-udstyr	500	500	0	0
● Renholdelse	309.250	296.794	12.456	291.111
● Almindelig vedligeholdelse	35.000	25.000	10.000	55.412
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	912.000	941.000	-29.000	802.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	56.940	57.140	-200	57.038
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	2.500	2.500	0	1.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	156.610	146.901	9.709	140.799
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	64.155
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	32.765
Samlede udgifter	2.195.713	2.172.523	23.190	2.161.826

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Almindelig justering af udgiften til ejendomsskat.

Stigningen i vandudgiften kommer af stigning i prisen til aarhusvand og ikke af stigning i forbruget.

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes hovedsageligt den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre.

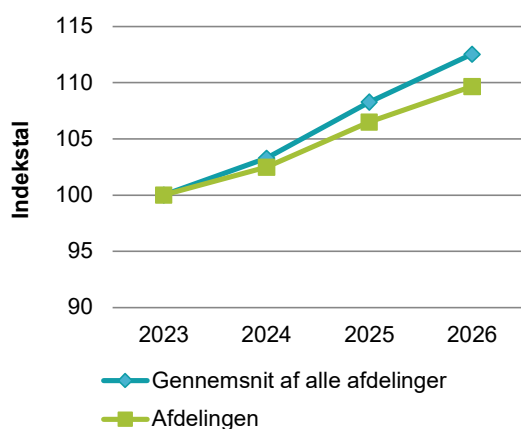
Stigning i renteindtægt, da vi budgetterer med en forrentning af afdelingens midler på 2,5% imode tidligere 2%.

Afdelingens indtægter

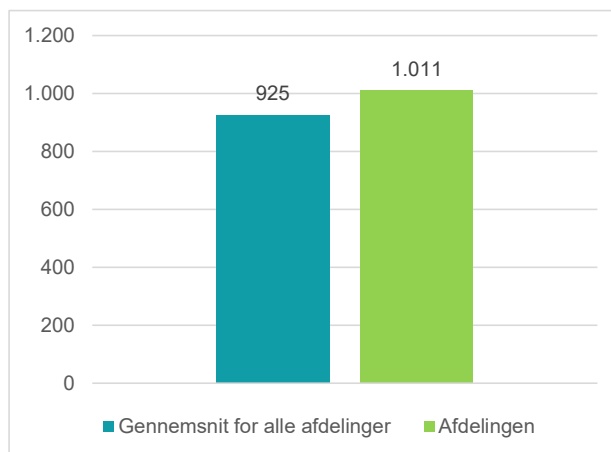
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	1.845.936	1.846.816	-880	1.776.840
Husleje, erhverv, institutioner mv.	24.012	23.136	876	23.136
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	58.128	56.408	1.720	65.784
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	750	0	750	563
Renter (2,5% for budget 2026)	101.000	65.000	36.000	177.419
Øvrige indtægter	0	0	0	8.404
Afvikling af overskud	110.532	181.163	-70.631	109.680
Samlede indtægter	2.140.358	2.172.523	-32.165	2.161.826
Nødvendig huslejeforhøjelse	55.355			

Huslejudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 29 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 192 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

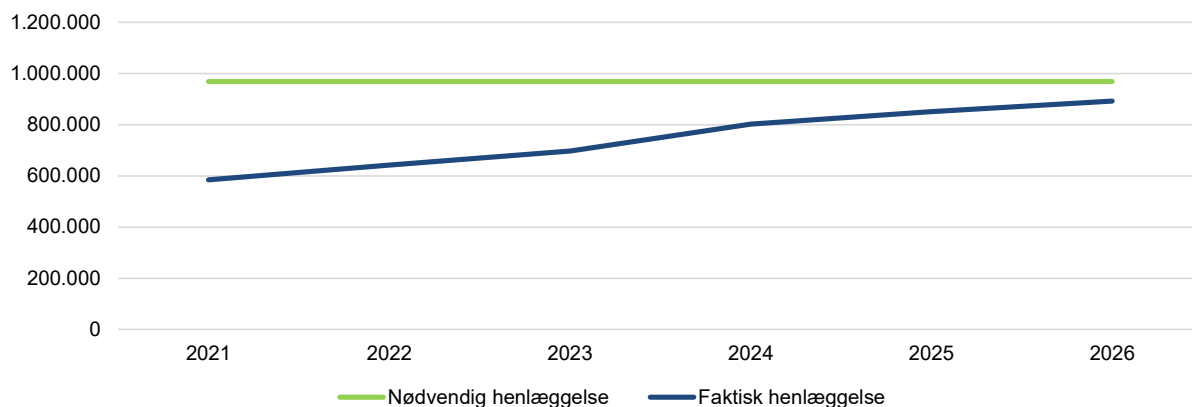
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	62	5.074 kr.	5.226 kr.	152 kr.
3 - rums bolig	80	6.494 kr.	6.689 kr.	195 kr.
4 - rums bolig	88	7.292 kr.	7.511 kr.	219 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

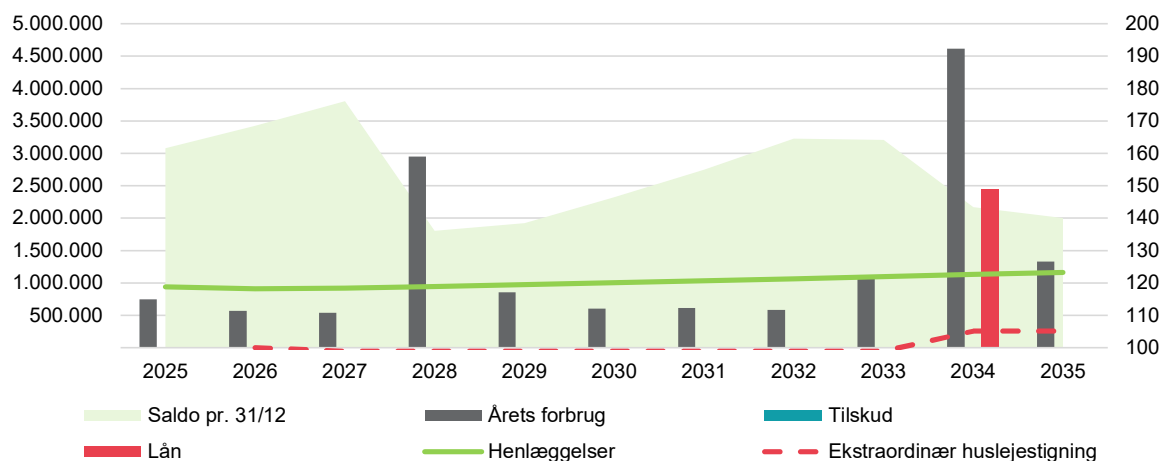
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 969.425 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 892.000 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 32

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelse til drift og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer, ikke kan dække fremtidige investeringer, uden at der skal optages ekstern finansiering (kreditforeningslån). Dette vil uværgeligt medføre høje huslejestigninger i de år, hvor et eventuelt lån skal optages, første gang i 2034, med nuværende pland.

Alle afdelinger i AAB vil i nær fremtid blive gransket, med henblik på at få løst problemer af denne type, ved at lægge en strategi for at indhente det efterslæb vi har. Afdeling 32 er ikke væsentligt forskellig fra de fleste andre afdelinger og vil også skulle igennem denne proces. En delvis løsning på problemet, kunne være en genindførsel af muligheden for at renovere køkken og bad, ved den kollektive råderet!

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										310	
1.2 Parkering og garager	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	5	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering					39						
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					93						
1.8 Legeplads		77	5	5	5	6	6	6	6	6	7
1.9 Skure og hegn	4	4	4	4	4	4	4	4	4	156	5
1.10 Beplantning	67	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser											62
2.2 Facade			10			10			11	699	
2.3 Tag og kviste	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	7
2.4 Tagrender og nedløb			3			3			4		
2.5 Altaner og altangange			8			9			0	1.361	
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	43				16				55		
2.8 Vinduer	359	11	11	12	12	12	13	13	442	14	14
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	98	212	218	224	231	255	245	253	260	268	296
3.2 Sanitet	11	11	12	12	13	13	13	14	14	15	15
3.3 Komfur og emhætte	3	14	14	325	15	16	16	17	17	18	18
3.4 Køl/frys	3	10	10	183	11	11	12	12	12	13	13
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	20	74	76	78	81	83	86	88	91	85	88
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	8	8	15	9	9	17	10	10	18	10	618
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser										73	
4.4 Fælleshus og -faciliteter	54		4		142	4			4		73
4.5 Kælderrum og -gange	3	5	5	5	5	6	6	6	6	483	7
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	8	5	5	5	5	6	6	6	6	642	7
5.2 Belysningsanlæg	2	4	4	4	4	4	4	4	4	168	5
5.3 Elinstallationer	2	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
5.4 Vandinstallationer	6	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	2	2	2	1.815	2	2	46	2	2	2	2
5.6 Fællesvaskeri	24	23	18	19	20	20	21	21	22	23	23
5.7 Ventilationsanlæg											
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem				133						73	
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	2	2	2	2	32	2	3	3	3	3	3
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	14	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78
Årets forbrug	748	567	536	2.948	855	603	612	585	1.114	4.616	1.331
Henlæggelser	851	892	918	946	974	1.003	1.034	1.065	1.096	1.129	1.163
Kreditforeningslån										2.450	
Ekstraordinære henlæggelser	90	20									
Saldo pr. 31/12	2.887	3.080	3.424	3.807	1.804	1.923	2.323	2.745	3.224	3.207	2.002

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.