



Budget 2026

Afdeling 9 Viborggården

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



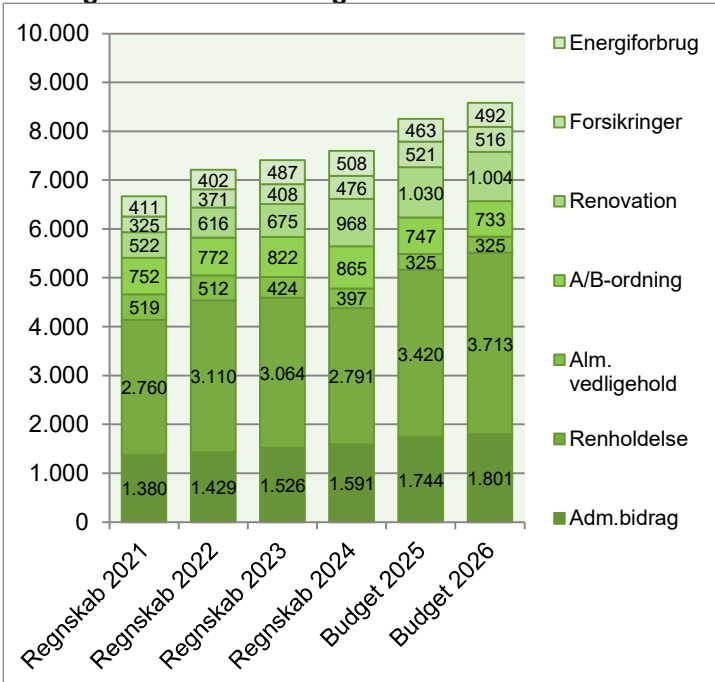
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

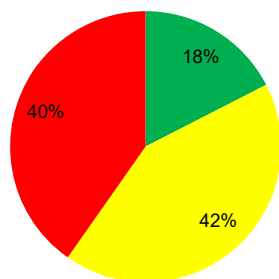


Huslejevækst 3,4%

Afdeling 9 Viborggården: udgifter

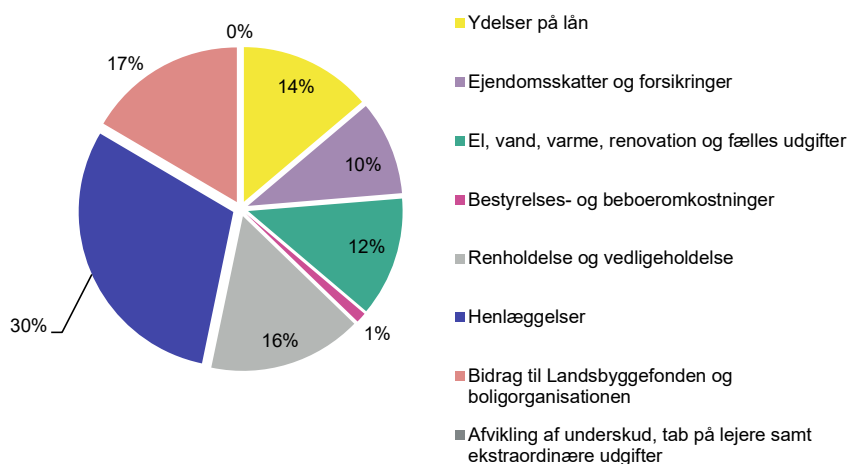
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.034.289	1.902.147	132.142	1.954.471
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.439.735	1.492.394	-52.659	1.524.353
● Ejendomsskatter	1.963.247	1.877.462	85.785	1.773.560
● Forsikringer	515.513	521.005	-5.492	476.012
● Vandafgift	1.450.000	1.296.100	153.900	1.266.233
● Renovation	1.004.000	1.030.000	-26.000	967.765
● El og varme, fællesarealer	491.500	463.100	28.400	508.063
● Drift af fællesvaskeri	108.000	105.000	3.000	101.128
● Drift af selskabslokaler mv.	85.000	85.000	0	58.292
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	108.290	118.700	-10.410	210.810
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	149.500	149.500	0	73.728
● Køb og salg edb-udstyr	2.500	2.500	0	0
● Renholdelse	3.713.091	3.419.652	293.439	2.790.599
● Almindelig vedligeholdelse	325.000	325.000	0	397.415
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	6.771.000	7.201.000	-430.000	5.980.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	733.380	747.400	-14.020	864.892
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	80.000	80.000	0	70.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	2.357.074	2.363.586	-6.512	2.284.647
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.800.664	1.744.187	56.477	1.591.105
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	619.533
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	688.842
Samlede udgifter	25.131.783	24.923.733	208.050	24.201.448

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 udgifter til oprindelig prioritetslån, skyldes et indekseret ydelsestilskud, der bliver forholdsvist mindre, år for år.

En del af stigningen i udgifter til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der sikrer et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede lønudgifter m.v.

Det store fald i henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, skyldes den ekstraordinære henlæggelse i 2025 som bortfalder.

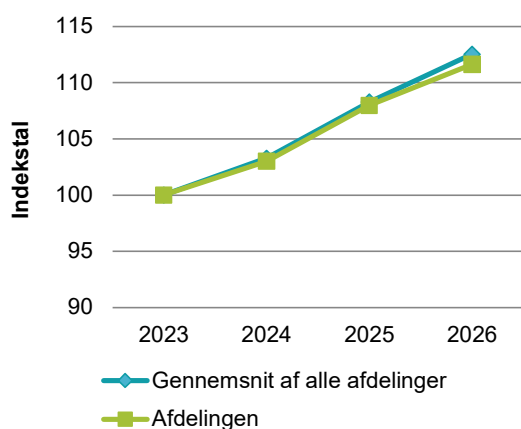
Det store fald i indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud, reguleres i den ekstraordinære henlæggelse 2025.

Afdeling 9 Viborggården: indtægter

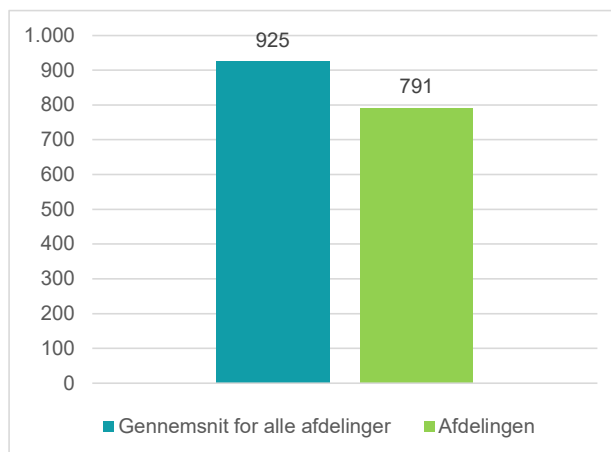
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	21.263.388	21.267.621	-4.233	20.288.808
Husleje, erhverv, institutioner mv.	591.900	581.325	10.575	570.897
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	937.118	982.845	-45.727	1.014.348
Drift af fællesvaskeri	217.000	215.000	2.000	216.647
Drift af fælleslokaler	111.250	97.500	13.750	113.215
Renter (2,5% for budget 2026)	954.209	728.000	226.209	1.642.431
Øvrige indtægter	0	0	0	74.996
Afvikling af overskud	327.964	1.051.442	-723.478	280.105
Samlede indtægter	24.402.829	24.923.733	-520.904	24.201.448
Nødvendig huslejeforhøjelse	728.954			

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	26 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	159 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

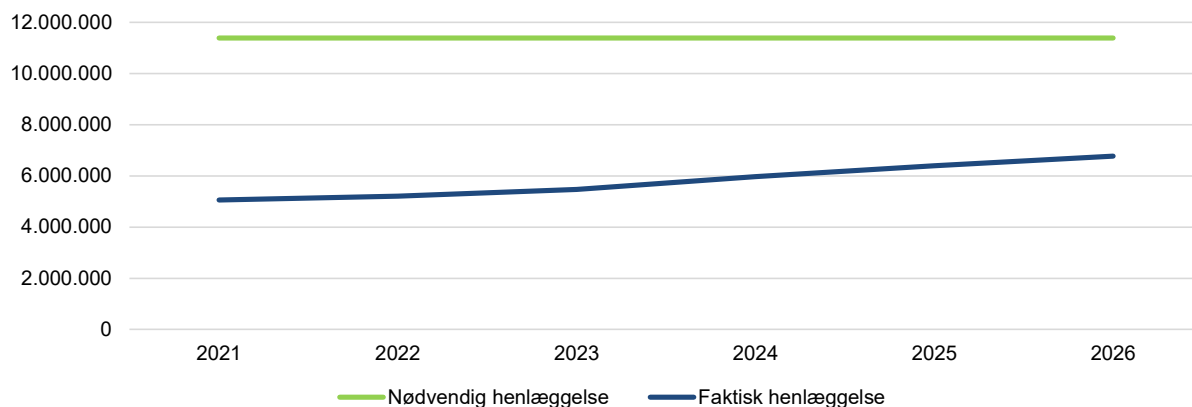
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	63	5.414 kr.	5.598 kr.	184 kr.
2 - rums bolig	60	3.886 kr.	4.018 kr.	132 kr.
3 - rums bolig	93	5.340 kr.	5.522 kr.	182 kr.
4 - rums bolig	92	5.428 kr.	5.613 kr.	185 kr.
5 - rums bolig	122	6.720 kr.	6.948 kr.	228 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

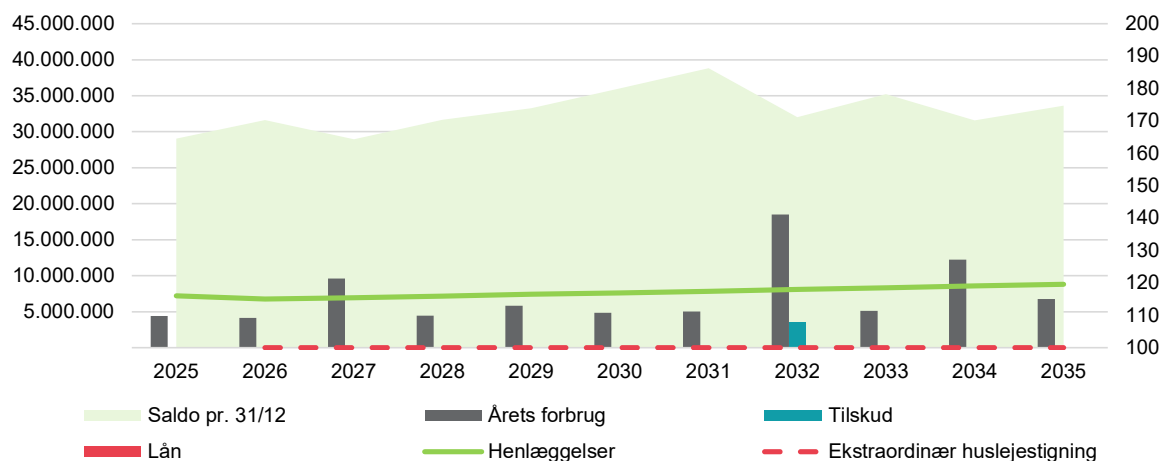
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 11.395.702 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 6.771.000 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 9

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til planlagte vedligeholdelsesarbejder, er noget for lav, i forhold til de planlagte aktiviteter, når vi kommer ud over de første 15 år.

Vi kommer, i den kommende tid til at kikke på dette, med henblik på at få bedre balance i tingene og sikre et nogenlunde jævnt niveau for huslejestigninger. Som planen ser ud p.t. vil der blive behov for år, med endog meget høje huslejestigninger i fremtiden.

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	31	32	33	34	35	36	37	38	40	41	42
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	41	60	62	64	66	68	70	72	74	76	79
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	5	26	27	28	28	29	30	31	32	33	34
1.6 Affaldshåndtering	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	42	22	23	23	24	25	26	26	27	501	29
1.8 Legeplads	17	20	20	21	182	22	23	23	24	25	26
1.9 Skure og hegn	5	5	932	6	6	6	6	6	6	612	7
1.10 Beplantning	64	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	3	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10
2.2 Facade	39	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
2.3 Tag og kviste	96	220	227	233	384	248	255	263	271	279	287
2.4 Tagrender og nedløb	73	150	155	159	164	169	174	179	184	190	196
2.5 Altaner og altangange					179						
2.6 Udvendige trapper og ramper	269	19	19	20	20	21	22	22	23	3.903	24
2.7 Døre	86	94	97	100	103	106	109	5.559	116	1.572	123
2.8 Vinduer	288	117	120	124	127	131	135	139	143	148	431
2.9 Porte										12	
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	1.436	1.860	1.915	1.973	2.032	2.093	2.156	2.220	2.287	2.356	3.526
3.2 Sanitet	179	85	88	90	93	96	99	101	105	108	111
3.3 Komfur og emhætte	383	150	155	159	164	169	174	179	184	190	196
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	282	190	196	202	208	214	220	227	234	241	248
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange			45	46	48	49	51	2.585	54	55	57
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	2	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10
4.4 Fælleshus og -faciliteter	10	15	119	16	588	17	17	18	18	19	20
4.5 Kælderrum og -gange	57	78	1.424	83	85	20	21	21	22	23	23
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	40	74	76	78	81	83	86	88	91	94	82
5.2 Belysningsanlæg	243	66	68	70	72	74	76	78	81	661	86
5.3 Elinstallationer	115	120	124	127	131	135	139	143	148	152	157
5.4 Vandinstallationer	103	91	94	97	100	103	106	109	112	115	118
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	36	45	46	48	49	155	52	66	55	57	59
5.6 Fællesvaskeri	112	60	2.964	64	66	68	153	72	74	76	78
5.7 Ventilationsanlæg	30	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
5.8 Brandanlæg og -alarmer	8	10	10	11	11	11	153	273	12	13	13
5.9 Porttelefon og låsesystem	28	90	93	95	98	101	104	5.381	111	114	117
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	104	53	55	56	237	129	62	64	65	67	69
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	185	330	340	350	361	371	383	394	406	418	431
Årets forbrug	4.419	4.162	9.609	4.462	5.829	4.840	5.030	18.477	5.099	12.252	6.772
Henlæggelser	6.401	6.763	6.966	7.175	7.390	7.612	7.840	8.075	8.318	8.567	8.824
LBF egen trækningsret								3.600			
Ekstraordinære henlæggelser	800										
Saldo pr. 31/12	26.230	29.013	31.614	28.971	31.684	33.245	36.017	38.827	32.025	35.244	31.559
										31.559	33.611

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.