



# Budget 2026

## Afdeling 66 Skæring Bæk

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



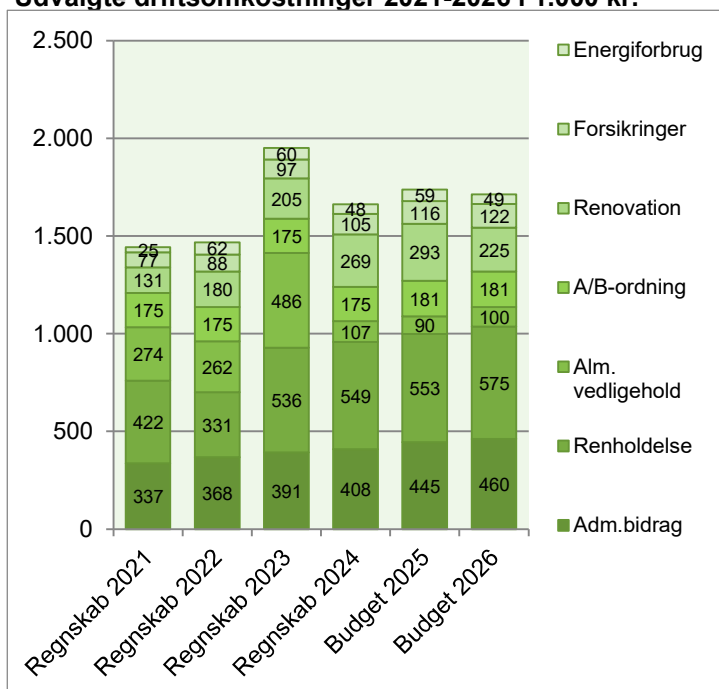
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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](http://www.aabnet.dk).

Udvalgte driftsomkostninger 2021-2026 i 1.000 kr.

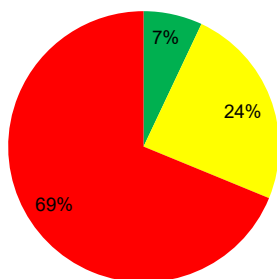


Huslejeforhøjelse 3,6%

# Afdelingens udgifter

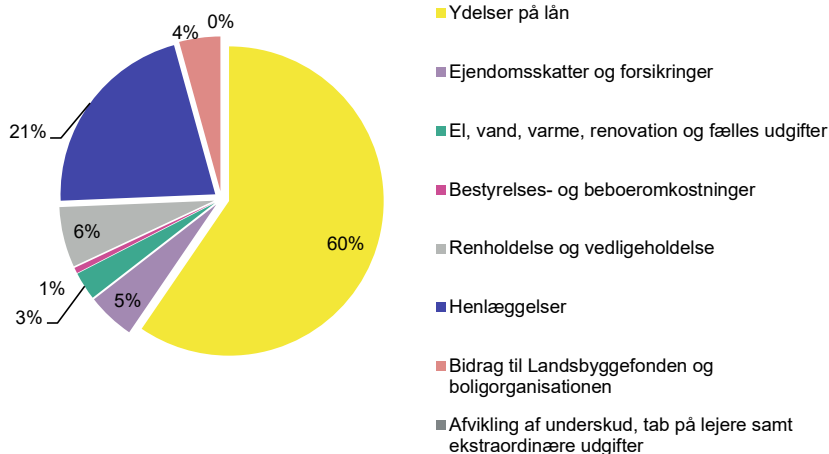
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	6.340.766	5.965.766	375.000	6.109.108
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	24.000	0	24.000	0
● Ejendomsskatter	410.000	600.000	-190.000	371.505
● Forsikringer	121.823	115.600	6.223	105.125
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	225.300	292.650	-67.350	268.797
● El og varme, fællesarealer	48.666	59.030	-10.364	48.308
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	40.000	40.000	0	32.523
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	28.600	31.200	-2.600	29.609
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	30.500	30.500	0	6.842
● Køb og salg edb-udstyr	3.000	3.000	0	0
● Renholdelse	575.253	553.300	21.953	548.627
● Almindelig vedligeholdelse	100.000	90.000	10.000	106.880
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.072.000	1.809.000	263.000	1.961.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	181.497	181.497	0	175.360
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	30.000	30.000	0	35.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	460.461	445.321	15.140	408.399
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	146.294
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	344.503
<b>Samlede udgifter</b>	<b>10.691.866</b>	<b>10.246.864</b>	<b>445.002</b>	<b>10.697.880</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Tilskud til låneydelser på prioritetslån er indekseret, hvilket giver en ganske betragtelig stigning, med baggrund i de foregående års høje inflation.

Vi er blevet rådet til, af vores skatteadvokat, at nedsætte budgettet til ejendomsskatten, da det opkrævede beløb vurderes at være retvisende. Giver pæn budgetmæssig besparelse.

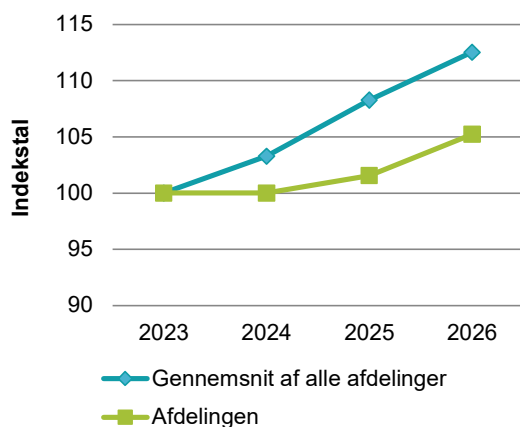
Henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse hæves da dette er nødvendigt for at kunne finansiere afdelingens nødvendige udgifter til vedligehold på lang sigt. Der er ingen problemer i de første mange år, men vi skal henlægge et niveau der kan dække også langt ud i fremtiden. Vi har dog igen i 2026 besluttet at henlægge en del af tidligere års overskud.

## Afdelingens indtægter

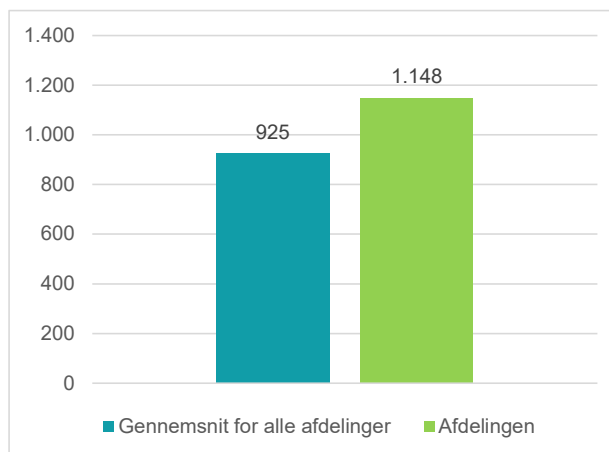
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	9.716.976	9.716.688	288	9.566.688
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	45.000	45.000	0	35.795
Renter (2,0% for budget 2026)	220.000	175.166	44.834	388.255
Øvrige indtægter	0	0	0	7.143
Afvikling af overskud	358.178	310.010	48.168	700.000
<b>Samlede indtægter</b>	<b>10.340.154</b>	<b>10.246.864</b>	<b>93.290</b>	<b>10.697.880</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	351.712			

### Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



### Huslejeniveau pr. m<sup>2</sup> i 2026



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	40 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	312 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

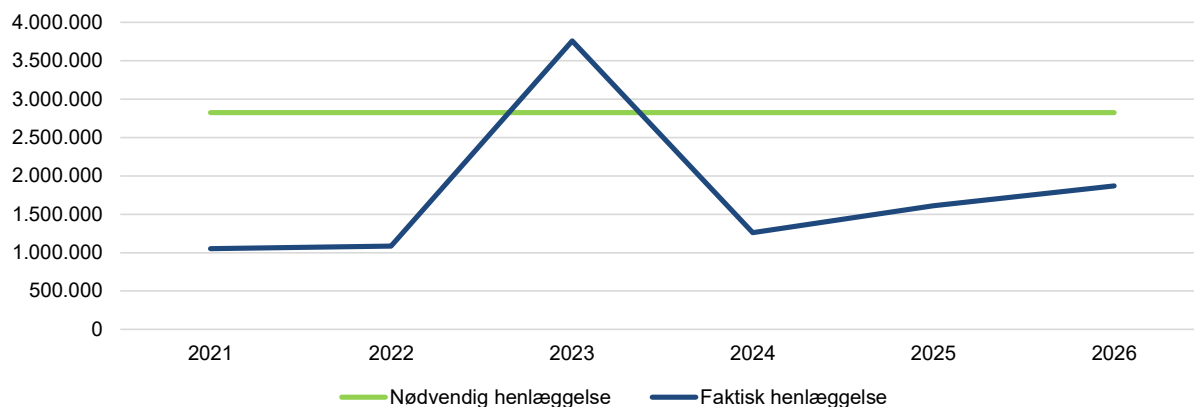
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	54	5.033 kr.	5.214 kr.	181 kr.
3 - rums bolig	100	9.249 kr.	9.582 kr.	333 kr.
4 - rums bolig	114	10.159 kr.	10.525 kr.	366 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

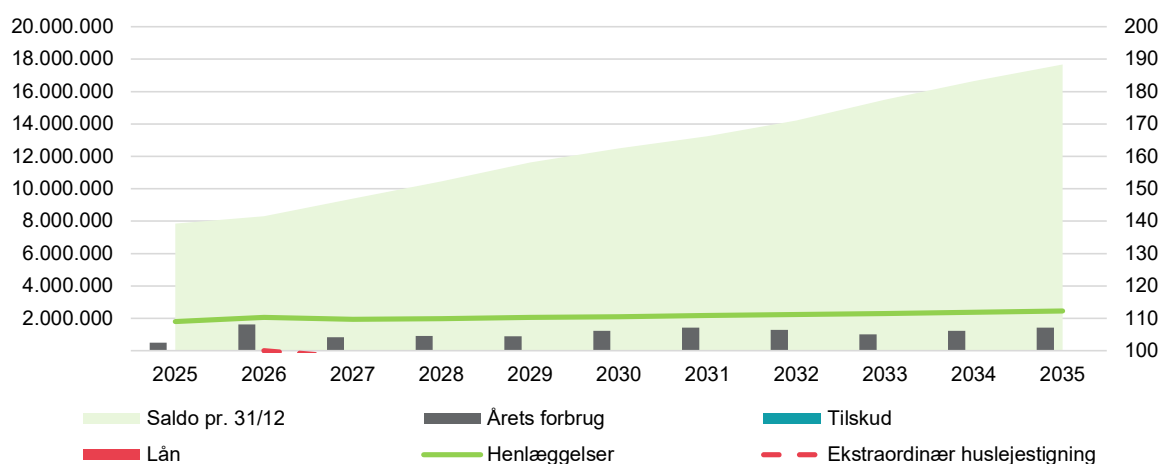
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 2.824.312 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.872.000 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 66

Som det kan ses af ovenstående, er afdelingens henlæggelsesniveau ikke nok til at dække de nødvendige udgifter til vedligehold af bygninger og tekniske installationer, når vi kikke med de helt lange briller. Heldigvis er afdelingen stadig forholdsvis ny og der går derfor stadig mange år, før end der bliver behov for de store og dyre arbejder. Det er dog vigtigt at vi, som vi også er forpligtede til, får taget hånd om at finde en løsning, der gradvist kan løse dette problem, så afdelingen ikke en dag står over for massive huslejestigninger.

Vi kommer generelt til at kikke på dette i den kommende tid, men afdeling 66 er ikke nødvendigvis den afdeling der står øverst på listen i denne forbindelse.

## 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
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning		12	12	12	13	13	13	14	14	15	15
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste		21	22	23	23	24	25	25	26	27	28
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
1.8 Legeplads		243	5	5	5	6	6	6	6	6	7
1.9 Skure og hegn	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
1.10 Beplantning	60	130	185	138	197	146	209	155	221	165	235
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	77	435	22	23	24	24	505	26	27	27	28
2.3 Tag og kviste	47	48	50	51	53	55	56	58	60	61	63
2.4 Tagrender og nedløb						9	9	10	10	10	10
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	11	11	11	11	12	12	13	13	13	14	14
2.8 Vinduer	18	108	19	115	20	122	21	129	23	137	24
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	44	45	47	48	50	51	53	54	56	58	59
3.2 Sanitet	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59
3.3 Komfur og emhætte	19	143	128	132	135	140	144	148	153	157	162
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	33	58	59	61	63	65	67	69	71	73	75
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange		8	9	9	9	149	10	10	10	11	11
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter	10	14	15	15	15	16	16	17	17	18	367
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
5.2 Belysningsanlæg	7	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10
5.3 Elinstallationer	8	8	9	9	9	9	10	10	10	11	11
5.4 Vandinstallationer	25	26	27	28	28	29	30	273	32	33	34
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	14	129	30	31	32	146	34	35	36	164	38
5.8 Brandanlæg og -alarmer	19	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8	9
5.11 IT, video og netværk	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	32	77	80	82	84	87	90	92	95	98	101
<b>Årets forbrug</b>	<b>493</b>	<b>1.625</b>	<b>839</b>	<b>907</b>	<b>890</b>	<b>1.223</b>	<b>1.433</b>	<b>1.272</b>	<b>1.012</b>	<b>1.220</b>	<b>1.422</b>
Henlæggelser	1.609	1.872	1.928	1.986	2.046	2.107	2.170	2.236	2.303	2.372	2.443
Ekstraordinære henlæggelser	200	200									
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>6.532</b>	<b>7.848</b>	<b>8.295</b>	<b>9.384</b>	<b>10.464</b>	<b>11.619</b>	<b>12.504</b>	<b>13.241</b>	<b>14.204</b>	<b>15.495</b>	<b>16.647</b>

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan kan findes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Skemaet findes under punktet "Dokumenter i boligafdelingen" og indeholder oplysninger for de kommende 30 år.