



Budget 2026

Afdeling 3 Nordre Bydel II

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



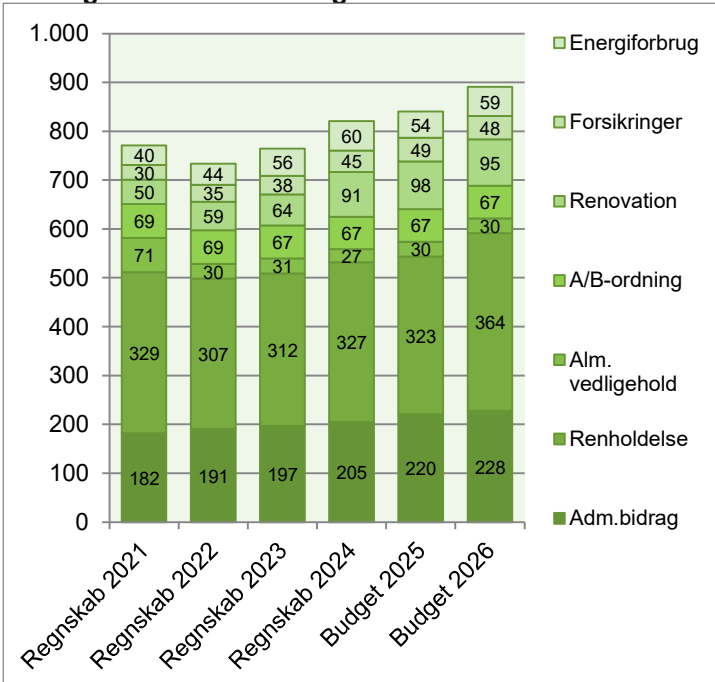
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

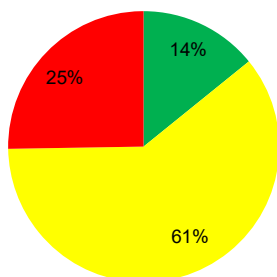


Huslejevækst 2,2%

Afdelingens udgifter

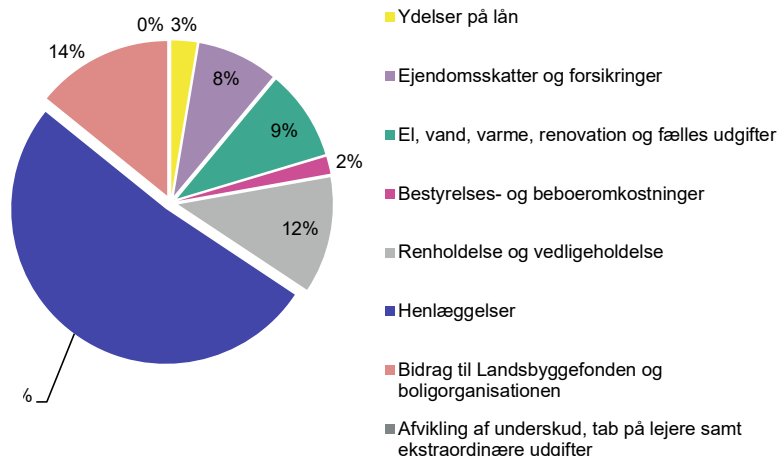
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	6.846	6.846	0	6.846
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	79.553	79.553	0	79.553
● Ejendomsskatter	224.353	215.213	9.140	203.680
● Forsikringer	48.100	48.750	-650	44.506
● Vandafgift	118.000	111.100	6.900	128.206
● Renovation	95.196	97.613	-2.417	91.396
● El og varme, fællesarealer	59.105	53.741	5.364	60.035
● Drift af fællesvaskeri	30.000	20.000	10.000	28.776
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	23.100	21.200	1.900	18.783
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	33.500	33.500	0	25.485
● Køb og salg edb-udstyr	2.000	2.000	0	684
● Renholdelse	363.868	323.331	40.537	326.642
● Almindelig vedligeholdelse	30.000	30.000	0	26.694
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.603.000	1.687.000	-84.000	1.477.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	66.530	66.930	-400	66.516
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	1.000	1.000	0	1.000
● Bidrag til Landsbygefonden	232.102	232.793	-691	224.418
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	227.785	220.331	7.454	205.012
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	137.391
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	81.093
Samlede udgifter	3.244.038	3.250.901	-6.863	3.233.715

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.

Faldet i "henlæggelse til planlagt vedligehold", kommer af den ekstraordinære henlæggelse i 2025, som udfases.

Der er en stor stigning i renteindtægten, da det er besluttet at budgettere med en rente på 2,5% mod tidligere 2,0%.

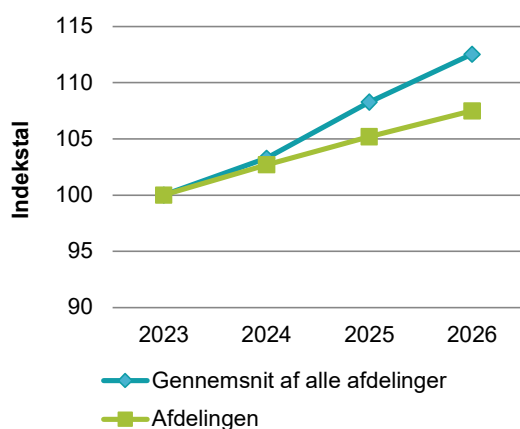
Der er et stort fald i indtægten "afvikling af tidligere års overskud", da afdelingens resultat for 2024 var væsentligt lavere end tidligere år. Dette fald neutraliseres dog af bortfald af den ekstraordinære henlæggelse DV i 2025 og

Afdelingens indtægter

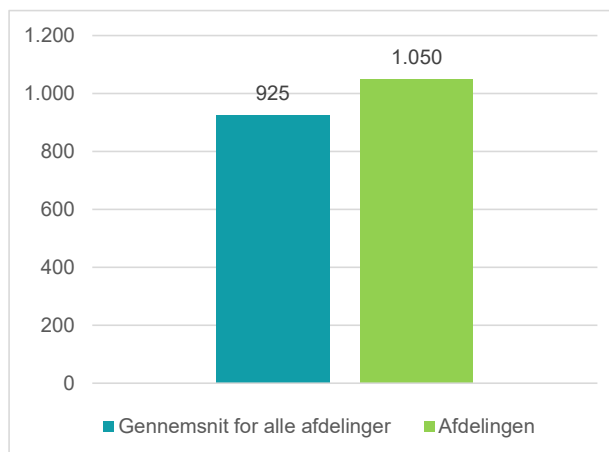
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	2.691.708	2.692.168	-460	2.628.096
Husleje, erhverv, institutioner mv.	147.731	146.606	1.125	134.854
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	5.928	5.928	0	5.928
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	2.400	0	2.400	2.400
Renter (2,5% for budget 2026)	245.000	178.122	66.878	387.803
Øvrige indtægter	0	0	0	7
Afvikling af overskud	91.545	228.077	-136.533	74.626
Samlede indtægter	3.184.312	3.250.901	-66.590	3.233.715
Nødvendig huslejeforhøjelse	59.726			

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	21 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	138 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

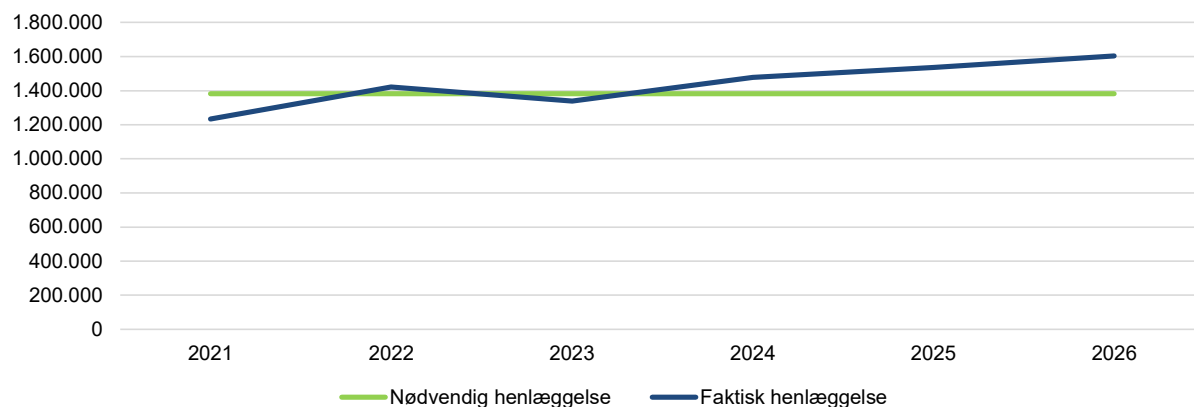
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	55	5.326 kr.	5.443 kr.	117 kr.
3 - rums bolig	69	6.175 kr.	6.311 kr.	136 kr.
4 - rums bolig	129	10.044 kr.	10.265 kr.	221 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

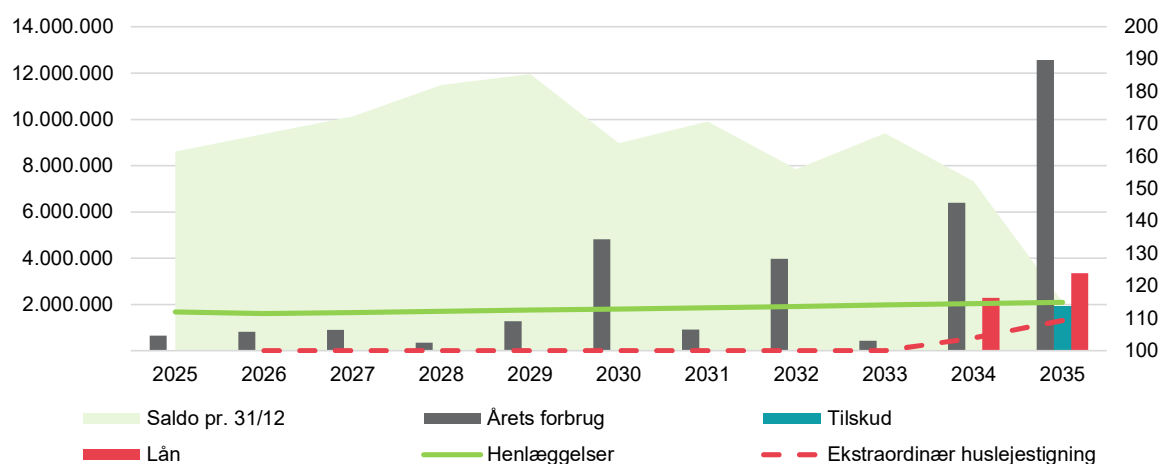
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.381.889 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.603.000 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 3

Ovenstående viser at afdelingens niveau for henlæggelse til planlagt vedligehold, faktisk er rigtig fint. Dette betyder dog ikke at afdelingen fuldt kan finansiere de kommende års investeringer i bygninger og installation, da niveauet historisk har været for lavt.

Som vedligeholdelsesplanen ser ud p.t. vil det være nødvendigt at optage kreditforeningslån i 2034 og 2035, da der skal renoveres køkken og bad. Dette låneoptag kan dog med meget stor sandsynlighed reduceres væsentligt hvis afdelingen beslutter en fornuftig plan for genindførsel af den kollektive råderet, hvilket vi nok skal have kikket på inden for den nærmeste fremtid.

Alt i alt, må det dog siges at afdelingens økonomi ser ganske fornuftig ud, også på længere sigt.

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					499						
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning										21	
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	29	7	7	7	8	8	8	8	9	136	
1.8 Legeplads	4	3	3	3	72	3	3	3	4	84	4
1.9 Skure og hegn	16	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10
1.10 Beplantning	2	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	15	16	16	17	98	18	18	19	20	20	21
2.3 Tag og kviste	14	15	15	16	16	16	17	17	18	19	19
2.4 Tagrender og nedløb		23					26				
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper			4			5			5		
2.7 Døre	16				209	19				774	22
2.8 Vinduer	240	15	16	16	17	278	525	18	19	20	3.301
2.9 Porte			73								
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	117	77	79	82	84	87	89	92	95	3.952	97
3.2 Sanitet	28	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
3.3 Komfur og emhætte	29	19	154	20	21	21	22	23	23	24	25
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer								1.825			
3.6 Inventar	26	26	27	28	29	30	30	31	32	33	3.947
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	11	15	15	16	16	17	17	1.159	18	19	20
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											109
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange			9			9			10	1.014	
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	3	5	5	5	5	6	6	6	6	6	1.689
5.2 Belysningsanlæg											
5.3 Elinstallationer	36	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25
5.4 Vandinstallationer	13	15	15	15	16	16	17	17	18	18	3.256
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	0	477	0	0	2	4.140	2	2	2	2	2
5.6 Fællesvaskeri	5	8	8	8	8	8	9	620	9	10	10
5.7 Ventilationsanlæg	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5.8 Brandanlæg og -alarmer	3	1	1	2	50	2	2	2	4	2	2
5.9 Porttelefon og låsesystem	4	8	353	8	9	9	9	10	10	10	10
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	24	53	55	56	58	60	62	63	65	67	69
Årets forbrug	642	829	903	349	1.269	4.804	916	3.972	425	6.399	12.554
Henlæggelser	1.537	1.603	1.651	1.701	1.752	1.804	1.858	1.914	1.972	2.031	2.092
LBF egen trækningssret											1.900
Kreditforeningslån											1.000
Lån, køkken, badeværelser										2.287	2.356
Ekstraordinære henlæggelser	150										
Saldo pr. 31/12	7.558	8.604	9.378	10.126	11.477	11.960	8.960	9.902	7.844	9.391	7.310
											2.104

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.