



Budget 2026

Afdeling 64 Ved Skoven

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



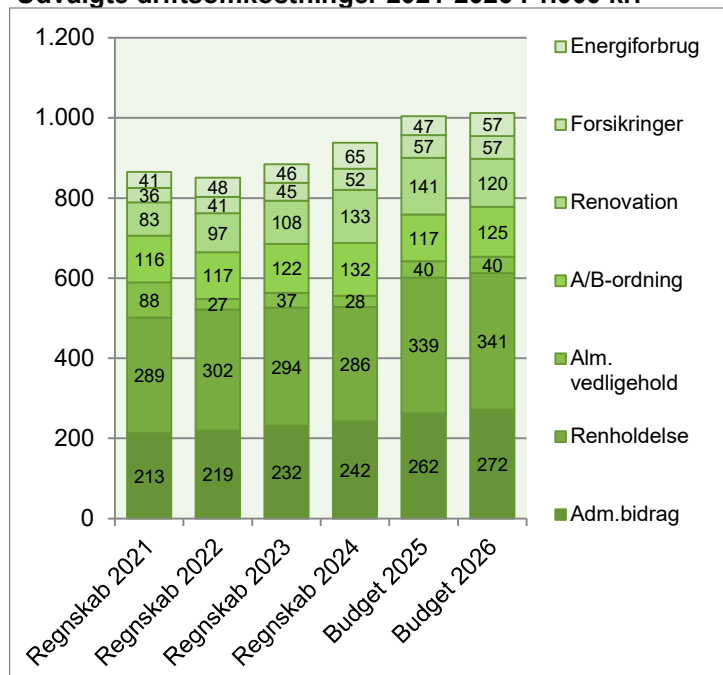
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

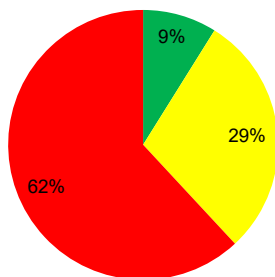


Huslejeforhøjelse 2,2%

Afdeling 64 Ved Skoven: udgifter

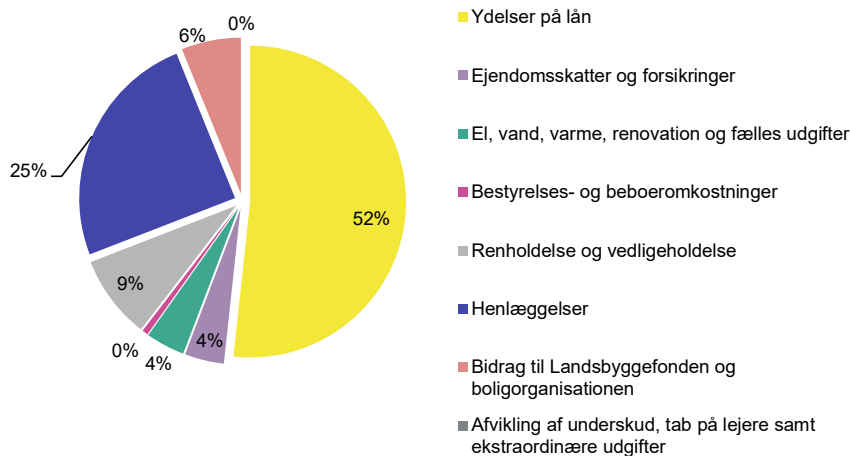
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.281.311	2.248.388	32.923	2.204.099
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0
● Ejendomsskatter	123.222	108.500	14.722	93.768
● Forsikringer	56.734	57.450	-716	52.480
● Vandafgift	1.000	1.000	0	0
● Renovation	120.433	141.200	-20.767	132.680
● El og varme, fællesarealer	57.497	46.900	10.597	64.868
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	60
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	17.100	16.300	800	19.271
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	10.000	7.500	2.500	7.352
● Køb og salg edb-udstyr	500	500	0	0
● Renholdelse	341.470	339.442	2.028	285.729
● Almindelig vedligeholdelse	40.000	40.000	0	28.043
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	957.000	890.000	67.000	816.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	124.670	116.970	7.700	131.975
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	10.000	5.000	5.000	3.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	271.524	262.381	9.143	242.326
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	82.589
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	120.926
Samlede udgifter	4.412.461	4.281.531	130.930	4.285.165

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Renovationsudgifter fra Kredsløb Genbrug A/S har stabiliseret sig, og vi oplever måske et lille fald.

El og varme, her tyder det på at 2025 er underbudgetteret.

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

Stigning i administrationsbidraget skyldes den generelle lønudvikling.

Den store stigning i renteindtægter skyldes at vi nu budgetterer med 2,5% mod tidligere 2%.

Udgifter til lån og henlæggelser (opsparing) til planlagt vedligeholdelse udgør de største poster.

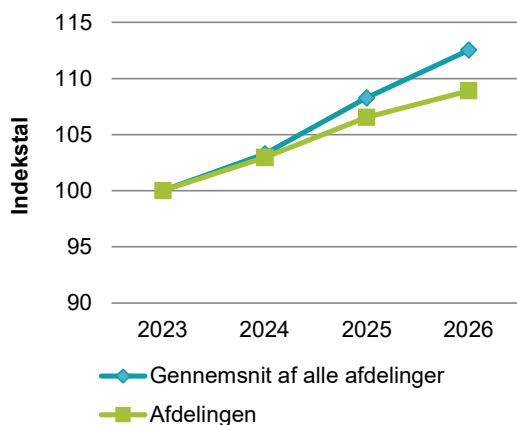
Der er fortsat fokus på at få hævet henlæggelsen til planlagt vedligehold, så vi kan finansiere fremtidige nødvendige tiltag.

Afdeling 64 Ved Skoven: indtægter

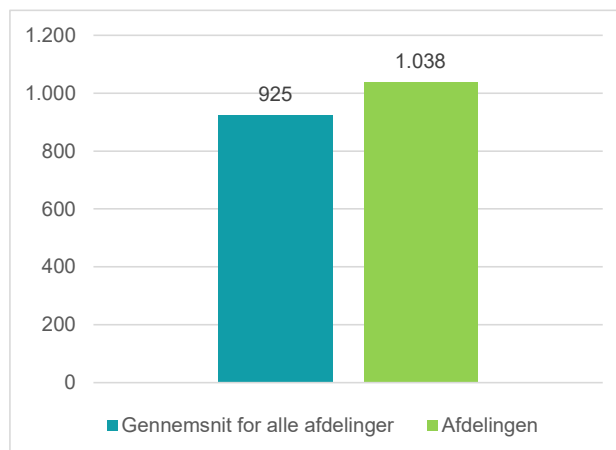
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	4.062.240	4.062.286	-46	3.924.936
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	137.766	92.000	45.766	232.839
Øvrige indtægter	0	0	0	8.166
Afvikling af overskud	123.549	127.245	-3.696	119.224
Samlede indtægter	4.323.555	4.281.531	42.024	4.285.165
Nødvendig huslejeforhøjelse	88.906			

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	22 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	148 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

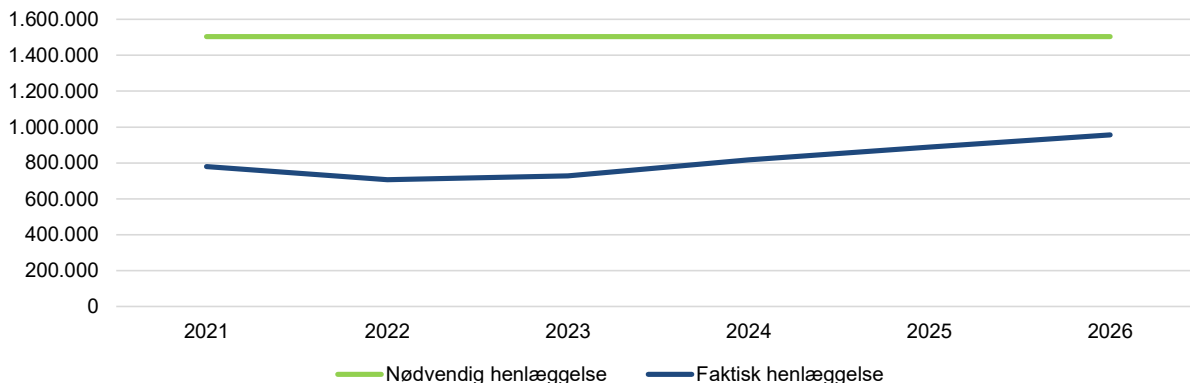
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
2 - rums bolig	68	6.016 kr.	6.148 kr.	132 kr.
3 - rums bolig	90	7.381 kr.	7.543 kr.	162 kr.

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

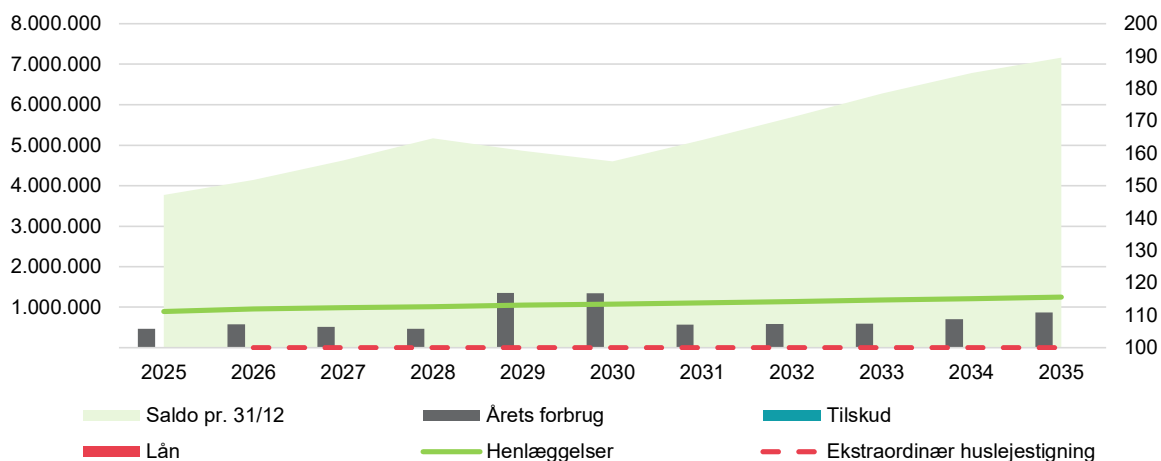
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.504.358 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 957.000 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:



Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til planlagt vedligehold er for lavt, i forhold til at kunne finansiere de kommende års udgifter til renovering og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer. Det vil allerede i bl.a. 2039-40 blive nødvendigt at optage kreditforeningslån, hvilket i sig selv vil give en huslejestigning.

Vi skal i AAB generelt have kikket grundigt på fremtidssikring af vores afdelinger i den kommende tid og her vil afdelingen være en af de afdelinger der står for, så vi kan få fundet en holdbar løsning, der over en periode kan forbedre situationen, uden at vi skal se ind i høje huslejestigninger i enkelte år. Det bør være muligt at finde en fornuftig løsning i afdeling 64, da der stadig er en del år, til der opstår akutte problemer med finansieringen.

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	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
1.2 Parkering og garager						32					
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	1	16	11	12	12	12	13	13	14	14	14
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7
1.6 Affaldshåndtering	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					151						
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn											
1.10 Bepantning		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2.2 Facade	107	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
2.3 Tag og kviste	5	9	9	9	9	10	10	10	10	11	11
2.4 Tagrender og nedløb	3	15	3	3	17	3	4	18	4	4	20
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	1	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
2.7 Døre	3	9	9	10	10	10	10	11	49	11	12
2.8 Vinduer	6	40	41	42	44	242	46	48	49	51	281
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	39	47	49	50	52	53	55	56	58	60	68
3.2 Sanitet	23	22	23	23	24	25	26	26	27	28	29
3.3 Komfur og emhætte	38	49	50	52	53	55	57	58	60	62	64
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	14	10	10	11	11	25	25	26	27	28	29
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	6	5	6	6	6	611	6	6	7	7	7
4.2 Elevatorer	44	130	28	29	30	30	31	32	33	165	35
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter			5								
4.5 Kælderrum og -gange	2	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	3	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10
5.2 Belysningsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
5.3 Elinstallationer	9	18	18	19	19	20	21	21	22	22	23
5.4 Vandinstallationer	75	29	30	31	32	33	82	35	36	37	38
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	8	8	57	8	9	9	9	18	10	10	10
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	2	24	6	6	27	7	7	29	7	8	32
5.8 Brandanlæg og -alarmer	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
5.9 Porttelefon og låsesystem	3	17	18	18	664	19	20	20	21	22	22
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	20	35	36	37	74	39	41	42	43	44	46
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	35	49	50	52	53	55	57	58	60	62	64
Årets forbrug	464	580	508	468	1.348	1.344	573	586	595	705	866
Lån, køkken, badeværelser											
Saldo pr. 31/12	3.344	3.769	4.146	4.624	5.171	4.868	4.601	5.137	5.693	6.275	6.782

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.