



Budget 2026

Afdeling 56 Nøddeskrænten

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



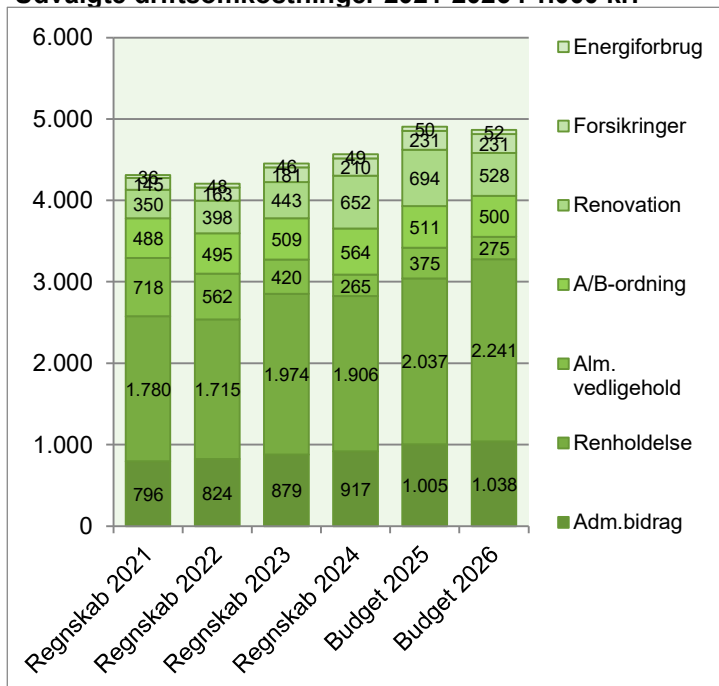
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budgett.

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.

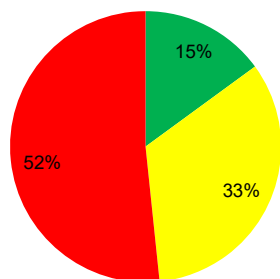


Huslejeforhøjelse 2,5%

Afdelingens udgifter

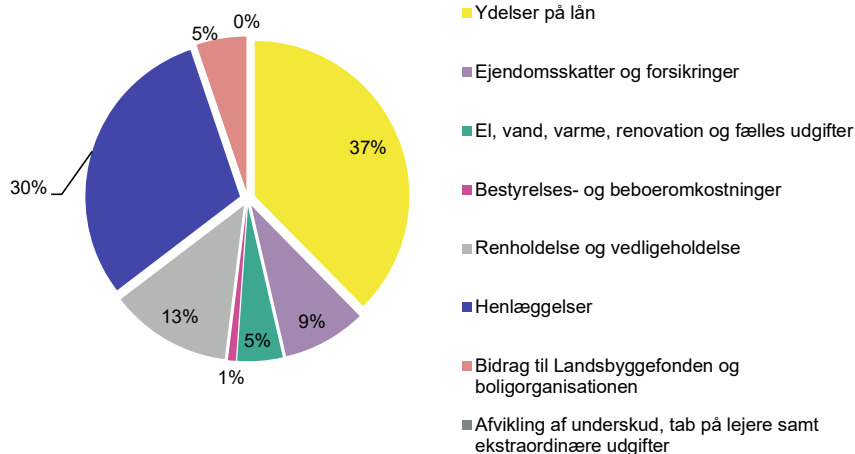
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	6.548.256	6.505.285	42.971	6.457.572
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	923.564	937.414	-13.850	972.551
● Ejendomsskatter	1.511.586	1.427.762	83.824	1.393.796
● Forsikringer	231.140	231.484	-344	210.443
● Vandafgift	4.500	4.300	200	3.905
● Renovation	527.500	694.259	-166.759	652.405
● El og varme, fællesarealer	51.612	49.512	2.100	49.332
● Drift af fællesvaskeri	222.000	222.000	0	244.912
● Drift af selskabslokaler mv.	134.000	113.700	20.300	125.205
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	71.700	65.600	6.100	132.952
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	85.500	75.500	10.000	28.593
● Køb og salg edb-udstyr	10.000	10.000	0	3.385
● Renholdelse	2.240.768	2.037.467	203.301	1.905.593
● Almindelig vedligeholdelse	275.000	375.000	-100.000	265.329
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	5.451.000	5.168.000	283.000	3.718.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	499.950	511.450	-11.500	564.374
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	35.000	35.000	0	35.000
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.038.157	1.004.996	33.161	917.460
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	266.812
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	789.844
Samlede udgifter	19.861.233	19.468.729	392.504	18.737.464

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Afdelingen har i 2025 fået nedgravede affaldsløsning, hvilket er grunden til besparelsen på renovation.

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede udgifterne til løn, IT mv.

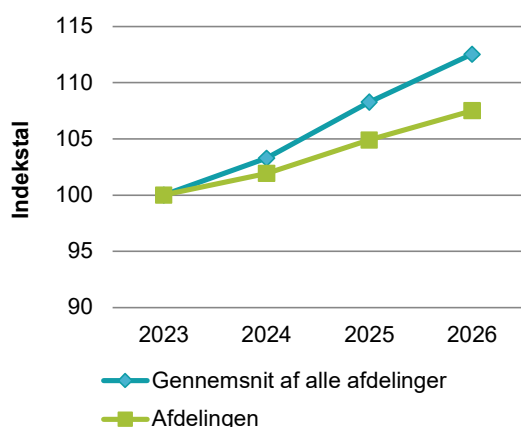
Stigningen i DV henlæggelserne skyldes en ekstraordinær henlæggelse, grundet overskuddet i 2024 samt styrkelse af afdelingens henlæggelse. Derudover skyldes stigningen, at der er flyttet udgifter fra almindelig vedligeholdelse og henlæggelse til indvendig vedligeholdelse til afdelingens DV-skema.

Afdelingens indtægter

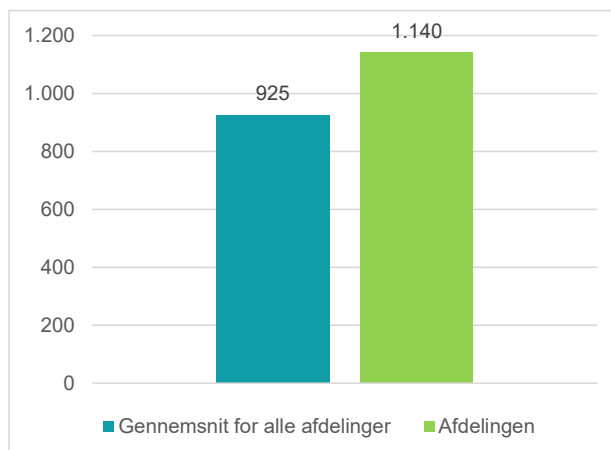
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	17.591.580	17.594.839	-3.259	17.094.216
Husleje, erhverv, institutioner mv.	76.392	113.676	-37.284	100.532
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	434.760	466.930	-32.170	478.897
Drift af fællesvaskeri	130.000	132.000	-2.000	129.952
Drift af fælleslokaler	39.000	55.500	-16.500	35.561
Renter (2,5% for budget 2026)	274.500	208.000	66.500	740.463
Øvrige indtægter	0	0	0	11.171
Afvikling af overskud	871.065	897.784	-26.719	146.672
Samlede indtægter	19.417.297	19.468.729	-51.432	18.737.464
Nødvendig huslejeforhøjelse	443.936			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 28 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 167 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

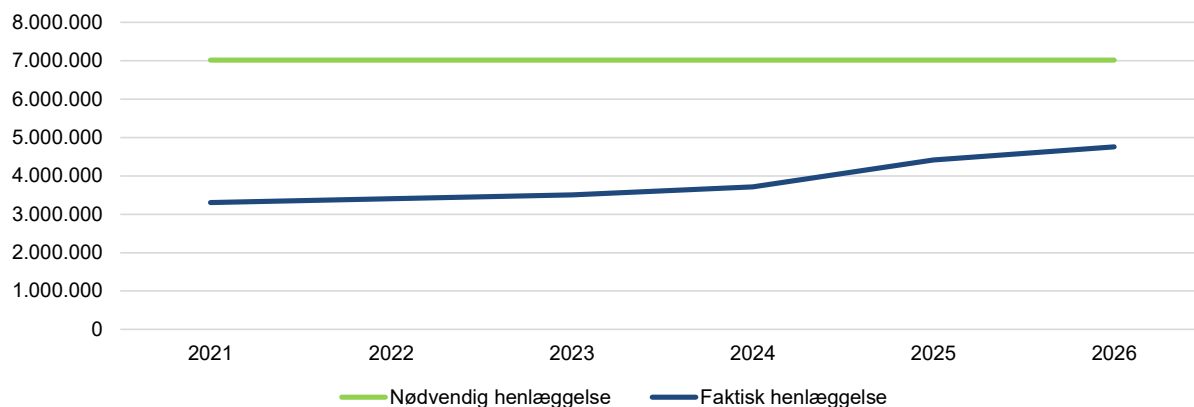
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	28	2.589 kr.	2.654 kr.	65 kr.
2 - rums bolig	69	6.792 kr.	6.962 kr.	170 kr.
3 - rums bolig	85	7.677 kr.	7.869 kr.	192 kr.
4 - rums bolig	93	8.429 kr.	8.640 kr.	211 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

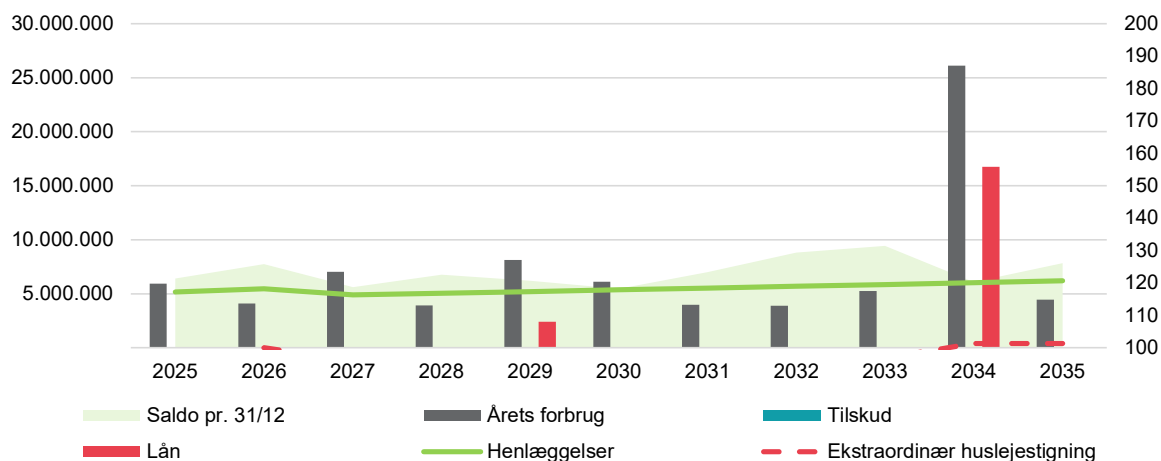
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 7.021.378 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 4.761.000 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 56

Afdelingen har ikke henlagt nok og henlægger fortsat ikke nok til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder, det vil betyde at henlæggelsen skal stige de kommende år, så lånebehovet fjernes eller formindskes.

I de kommende 10 år skal afdelingen optage et lån i 2029 og i 2034, som vil give ekstraordinære huslejestigninger.

I grafen kan man se at udviklingen i henlæggelserne har været en del stigende fra 2025, det er dog nødvendigt at vi fortsat har fokus på at øge henlæggelserne ydeligere, for at mindske det efterslæb der har været.

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	254	852	3.469	215	31	81	234	34	89	506	37
1.2 Parkering og garager	350	0									
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	60	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
1.6 Affaldshåndtering	3	159	4	4	4	4	4	4	4	1.184	5
1.7 Inventar og udsmykning udearealer										268	
1.8 Legeplads	254	20	21	22	22	23	191	24	25	26	27
1.9 Skure og hegn	75	77	79	82	84	87	89	92	95	97	100
1.10 Beplantning	284	51	52	54	55	197	59	60	62	64	229
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	7	7	7	8	2.165	8	8	9	9	9	9
2.2 Facade	231	119	123	239	320	134	138	143	277	371	156
2.3 Tag og kviste	37	80	82	141	87	90	93	96	164	3.883	104
2.4 Tagrender og nedløb	8	8	108	8	647	9	9	9	10	10	10
2.5 Altaner og altangange	1.400	17	17	18	18	19	19	20	20	21	22
2.6 Udvendige trapper og ramper	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9	9
2.7 Døre	23	70	72	74	76	79	81	84	86	89	91
2.8 Vinduer		27	139	148	29	152	31	32	305	34	35
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	1.221	754	777	774	798	821	846	872	898	925	952
3.2 Sanitet	103	75	77	80	82	84	87	90	92	95	98
3.3 Komfur og emhætte	161	165	170	175	181	186	192	197	203	209	216
3.4 Køl/frys	155	50	52	53	55	56	58	60	61	63	65
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	443	597	615	633	2.413	672	692	713	734	756	779
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	3	3	3	3	3	3	3	3	4	790	4
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter	135	40	49	51	52	170	55	57	59	265	62
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	3	40	41	42	44	45	46	48	49	51	52
5.2 Belysningsanlæg	14	15	15	15	16	261	17	17	18	18	19
5.3 Elinstallationer	26	126	130	134	138	142	147	151	155	160	165
5.4 Vandinstallationer	180	150	155	159	164	250	174	179	184	15.469	196
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	126	71	212	75	78	137	82	245	990	90	93
5.6 Fællesvaskeri	77	104	107	252	114	117	120	124	128	132	136
5.7 Ventilationsanlæg	24	30	30	31	32	1.109	34	35	36	37	249
5.8 Brandanlæg og -alarmer	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
5.9 Porttelefon og låsesystem	2	35	36	37	38	636	41	42	43	44	46
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	32	33	34	35	36	142	38	40	41	42	43
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	211	298	307	316	326	335	345	356	366	377	389
Årets forbrug	5.911	4.109	7.022	3.917	8.148	6.092	3.978	3.878	5.254	26.131	4.435
Henlæggelser	4.418	4.761	4.903	5.050	5.202	5.358	5.519	5.684	5.855	6.031	6.211
Ekstraordinære henlæggelser	750	690									
Kreditforeningslån					2.400					16.750	
Saldo pr. 31/12	7.138	6.395	7.737	5.619	6.752	6.206	5.472	7.013	8.820	9.421	6.070

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.