



# Budget 2026

## Afdeling 12 Riisvangen II

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



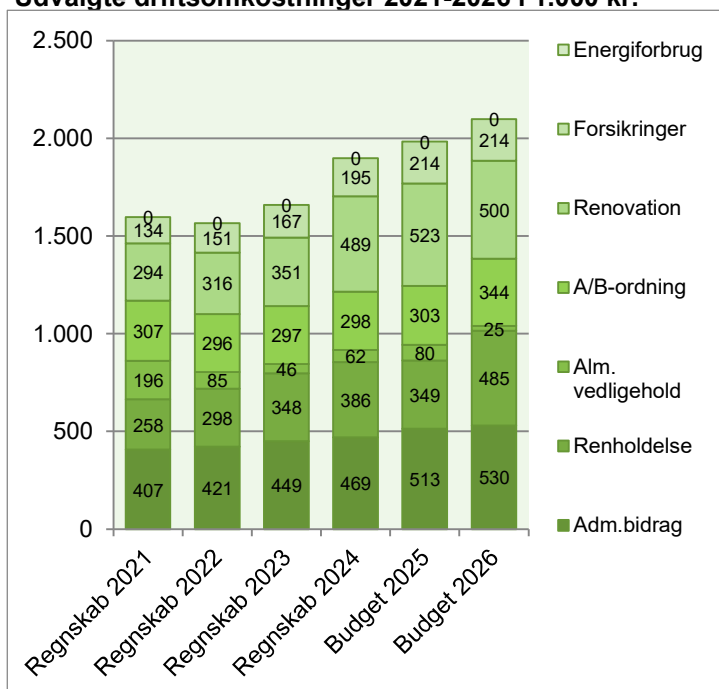
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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

Udvalgte driftsomkostninger 2021-2026 i 1.000 kr.

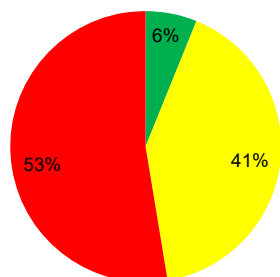


Huslejeforhøjelse 4,8%

## Afdelingens udgifter

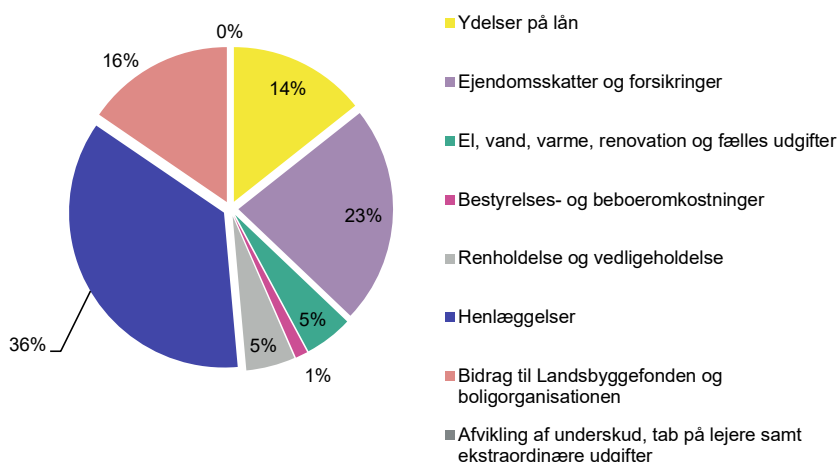
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	133.688	133.688	0	133.688
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.288.545	1.311.762	-23.217	1.330.250
● Ejendomsskatter	2.040.586	2.040.586	0	2.268.402
● Forsikringer	213.930	214.161	-231	194.695
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	500.300	523.360	-23.060	488.928
● El og varme, fællesarealer	0	0	0	0
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	29.600	28.900	700	26.347
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	97.500	72.500	25.000	94.520
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	484.588	349.340	135.248	385.658
● Almindelig vedligeholdelse	25.000	80.000	-55.000	61.900
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.193.000	2.852.000	341.000	2.546.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	344.310	302.910	41.400	298.010
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	25.000	25.000	0	20.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.001.964	1.004.829	-2.865	970.099
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	530.288	512.628	17.660	468.664
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	201.762
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet overskud/underskud	0	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>9.908.299</b>	<b>9.451.664</b>	<b>456.635</b>	<b>9.488.924</b>

### Beboernes indflydelse



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

### Omkostningernes fordeling



### Bemærkninger til budgetterede udgifter

Faldet i ydelser på forbedringsarbejder kommer af bortfaldne råderetslån, modsvares af tilsvarende fald i indtægter. Efter et par år med meget kraftige stigninger i udgiften til renovation, er priserne faldet en smule igen.

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere, samt lønudgifter, primært til ansættelsen af en "villakoordinator, på baggrund af efterspørgslen fra bestyrelserne i villaafdelingerne og kompleksiteten i denne opgave.

Faldet i udgiften til almindelig vedligeholdelse er hovedsageligt regnskabsteknisk, da vi nu udgiftsfører i højere grad via planlagt vedligehold. Hele besparelsen er overført til henlæggelse til dette.

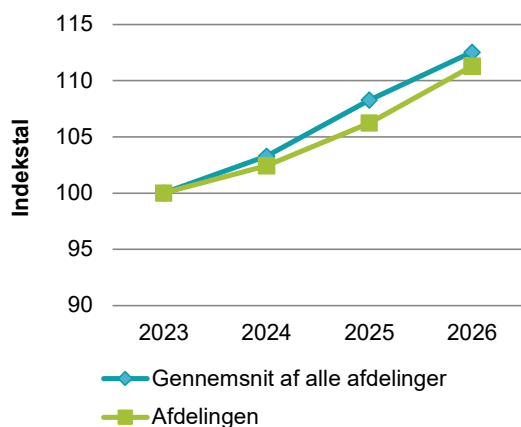
På baggrund af undersøgelse vedr. tilstanden af afdelingens brugsvandssystemer, har det været nødvendigt at indsætte større beløb til udbedring af dette i 2029 og 2030 på DV-skemaet. Samtidig har det været nødvendigt at hæve

## Afdelingens indtægter

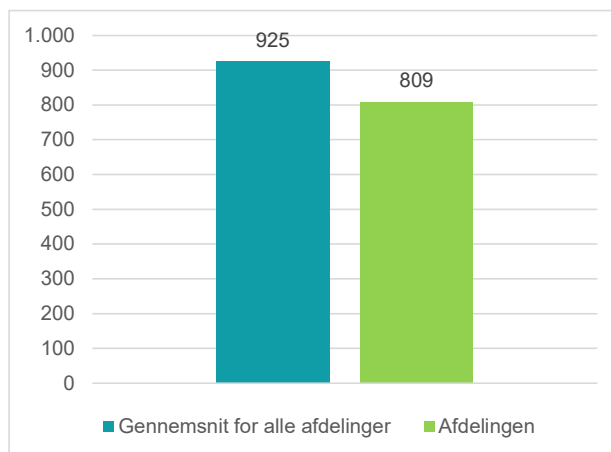
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	8.441.688	8.445.079	-3.391	8.142.984
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	609.765	597.819	11.946	624.503
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	300.000	200.000	100.000	519.658
Øvrige indtægter	0	0	0	29.408
Afvikling af overskud	155.659	208.765	-53.106	172.371
<b>Samlede indtægter</b>	<b>9.507.112</b>	<b>9.451.664</b>	<b>55.448</b>	<b>9.488.924</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	401.187			

### 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	37 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	288 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

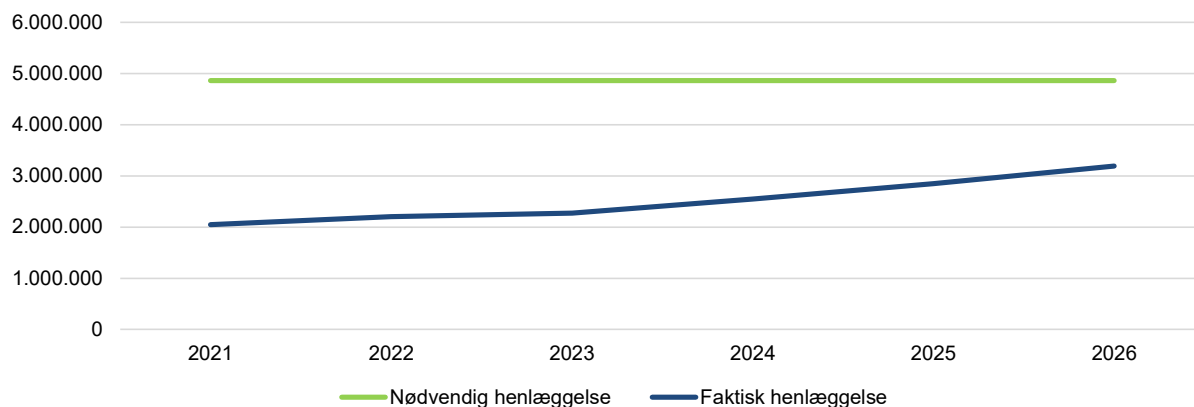
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	85	5.594 kr.	5.863 kr.	269 kr.
4 - rums bolig	85	5.594 kr.	5.863 kr.	269 kr.
5 - rums bolig	103	6.477 kr.	6.788 kr.	311 kr.
6 - rums bolig	135	8.548 kr.	8.958 kr.	410 kr.

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

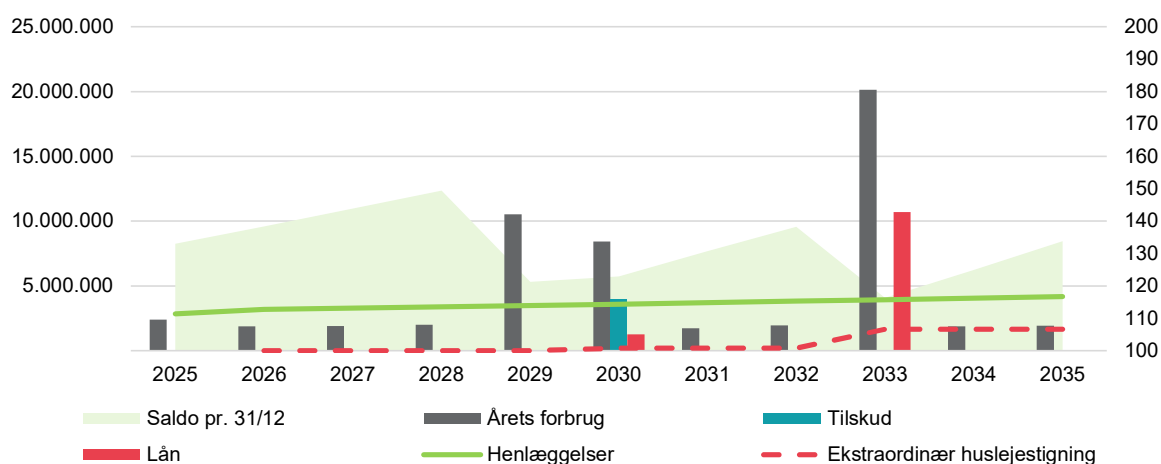
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.862.291 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 3.193.000 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 12

Vi kommer, inden for ganske kort tid, til at tage stilling til en fremtidssikring af afdelingens økonomi. Som det ses af ovenstående er der et væsentligt gab imellem det nuværende henlæggelsesniveau og så det p.t. forventede nødvendige forbrug til at vedligeholde bygninger og tekniske installationer. En vedtagelse af forslag til råderet vil rette en smule op på problematikken, men vil langt fra bringe os i mål.

På baggrund af dette må vi i årene fremover beregne en væsentlig stigning i afdelingens henlæggelsesniveau. Som tingene ser ud p.t. vil det være nødvendigt at optage endog meget store lån i fremtiden, med mindre vi får lagt en holdbar plan.

Første behov for låneoptag, vil allerede opstå i 2030 og igen i 2033!

## 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	28	29	30	31	31	32	33	34	35	36	38
1.2 Parkering og garager	119	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	69	76	57	81	60	86	64	91	68	97	72
1.4 Forsyningsledninger i terræn	61	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
1.5 Udvendig belysning	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	17	9	9	9	9	10	10	10	10	11	11
1.10 Beplantning											
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	9	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
2.2 Facade	116	105	108	111	114	118	121	125	129	132	136
2.3 Tag og kviste	27	10	10	11	1.214	11	12	12	12	13	13
2.4 Tagrender og nedløb	5	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	150	155	159	164	169	174	179	184	190	196	202
2.7 Døre	42	45	46	48	49	51	52	54	509	57	59
2.8 Vinduer	10	35	36	37	1.213	39	41	42	43	44	46
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	804	714	736	758	606	625	643	663	683	703	724
3.2 Sanitet	107	68	70	72	74	77	79	81	84	86	89
3.3 Komfur og emhætte											
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	208	78	81	83	85	88	91	93	17.915	57	59
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	140	72	74	77	2.284	2.353	15	15	16	16	17
5.2 Belysningsanlæg	14	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
5.3 Elinstallationer	13	70	72	74	76	79	81	84	86	89	91
5.4 Vandinstallationer	344	210	216	223	4.326	4.455	103	106	109	112	116
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	36	23	24	24	25	26	26	143	28	29	30
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	4	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	55	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123
<b>Årets forbrug</b>	<b>2.386</b>	<b>1.871</b>	<b>1.906</b>	<b>1.986</b>	<b>10.527</b>	<b>8.418</b>	<b>1.751</b>	<b>1.945</b>	<b>20.131</b>	<b>1.899</b>	<b>1.928</b>
Henlæggelser	2.852	3.193	3.288	3.387	3.489	3.593	3.701	3.812	3.926	4.044	4.166
LBF egen trækingsret						4.000					
Kreditforeningslån						1.250					
Lån, køkken, badeværelser									10.716		
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>7.781</b>	<b>8.247</b>	<b>9.569</b>	<b>10.951</b>	<b>12.352</b>	<b>5.314</b>	<b>5.739</b>	<b>7.689</b>	<b>9.556</b>	<b>4.067</b>	<b>6.213</b>
										<b>8.451</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.