



# Budget 2026

## Afdeling 38 Sandkåsparken

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



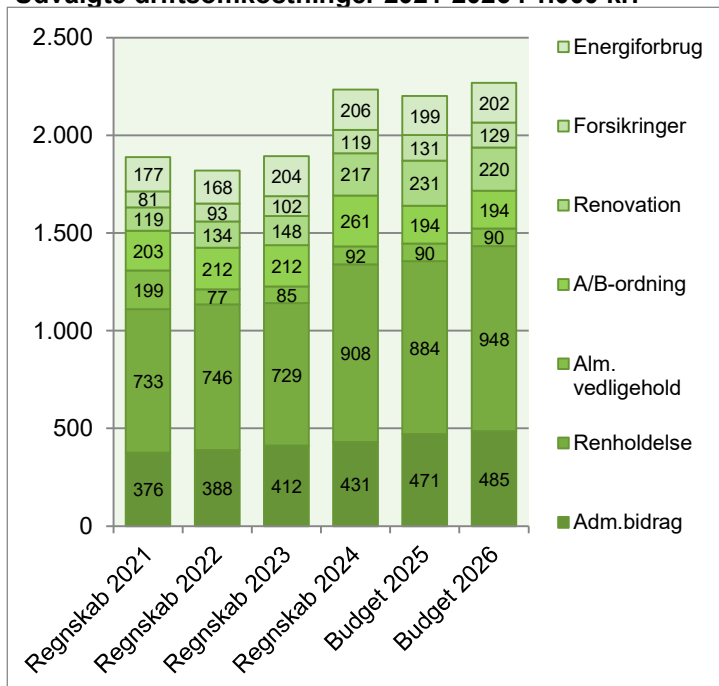
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

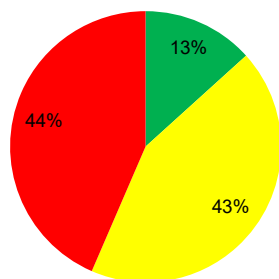


Huslejeforhøjelse 3,5%

# Afdelingens udgifter

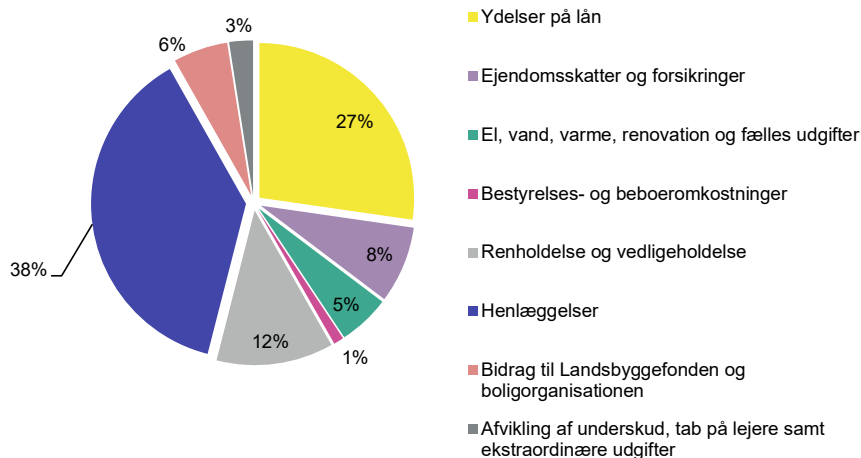
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.954.489	1.954.489	0	1.954.489
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	358.177	363.073	-4.896	122.088
● Ejendomsskatter	552.557	536.800	15.757	510.659
● Forsikringer	128.908	130.600	-1.692	118.993
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	219.991	230.800	-10.809	216.880
● El og varme, fællesarealer	202.350	199.208	3.142	206.480
● Drift af fællesvaskeri	34.500	34.500	0	34.794
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	35.300	34.300	1.000	36.176
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	50.500	50.500	0	15.461
● Køb og salg edb-udstyr	3.500	3.500	0	0
● Renholdelse	947.576	884.300	63.276	908.215
● Almindelig vedligeholdelse	90.000	90.000	0	91.627
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.997.000	2.609.000	388.000	2.397.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	194.340	194.240	100	261.049
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	20.000	20.000	0	17.500
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	484.758	471.067	13.691	430.592
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	208.657	208.657	0	467.073
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	173.157
<b>Samlede udgifter</b>	<b>8.482.603</b>	<b>8.015.034</b>	<b>467.569</b>	<b>7.962.233</b>

## 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 har stabiliseret sig, og vi oplever et lille fald i prisen igen. El og varme, her tyder det på at 2025 er underbudgeteret.

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%.

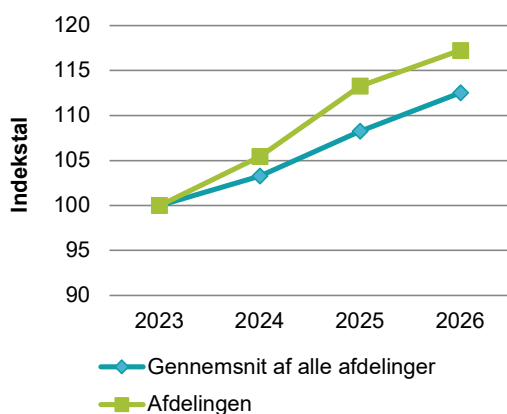
Der er en stigning i henlæggelse til planlagt vedligehold, for at kunne finansiere de kommende års arbejder.

## Afdelingens indtægter

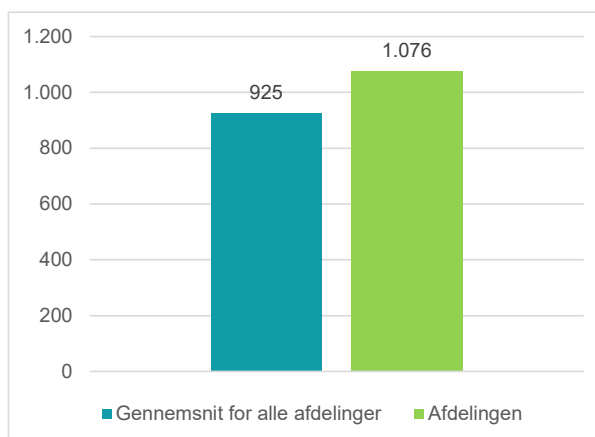
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	7.286.304	7.286.751	-447	6.782.484
Husleje, erhverv, institutioner mv.	13.716	13.500	216	11.250
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	115.177	120.073	-4.896	122.213
Drift af fællesvaskeri	33.000	39.000	-6.000	32.608
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	347.173	121.064	226.109	571.558
Øvrige indtægter	208.657	208.657	0	228.165
Afvikling af overskud	223.482	225.989	-2.507	213.955
<b>Samlede indtægter</b>	<b>8.227.509</b>	<b>8.015.034</b>	<b>212.475</b>	<b>7.962.233</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	255.094			

### 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	36 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	224 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

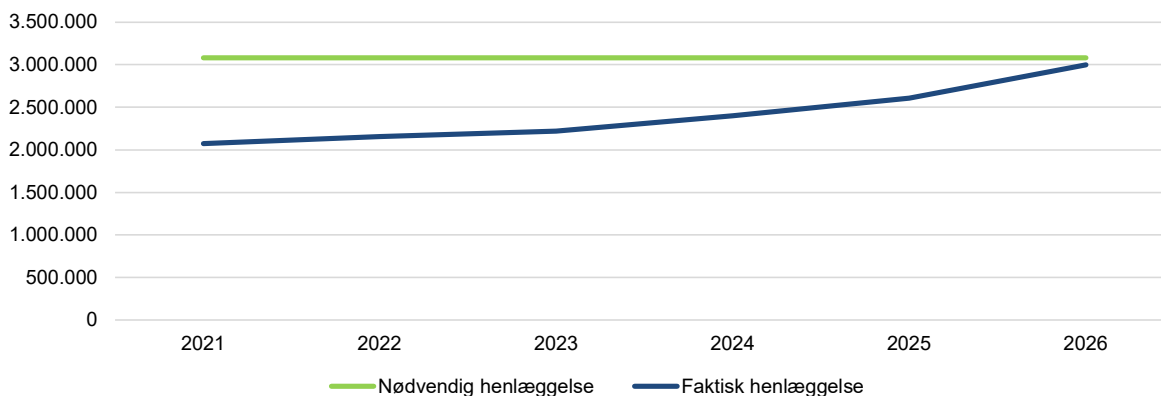
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	48	4.132 kr.	4.277 kr.	145 kr.
2 - rums bolig	73	6.199 kr.	6.416 kr.	217 kr.
3 - rums bolig	88	7.611 kr.	7.877 kr.	266 kr.

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

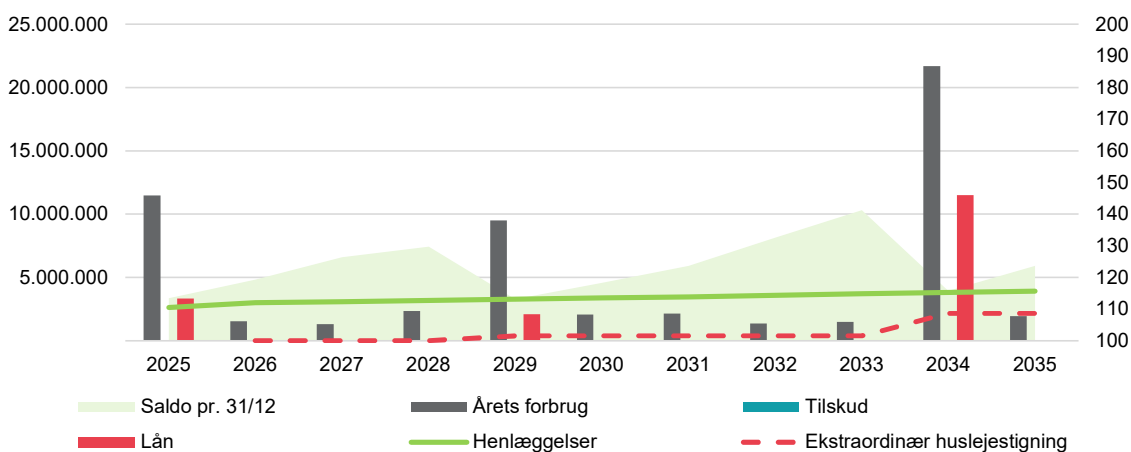
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 3.081.668 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 2.997.000 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 38

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 2029 og 2034 være 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 først for, så vi kan få fundet en holdbar løsning, der over en periode kan forbedre situationen, uden at vi skal se ind i meget høje huslejestigninger i enkelte år.

# 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	7	53	55	113	58	60	61	63	65	2.278	69
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste							397				
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	1	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					35						
1.8 Legeplads	8	8	9	9	9	553	10	10	10	11	11
1.9 Skure og hegn	3	3	3	26	3	3	3	4	30	1.290	4
1.10 Bepantning	25	26	27	28	29	29	30	31	32	33	34
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	3	3	3	4	4	4	4	4	4	385	4
2.2 Facade	11	121	10	11	11	11	140	12	12	8.383	13
2.3 Tag og kviste	25	135	27	27	28	29	30	31	32	3.629	34
2.4 Tagrender og nedløb	2	13	179	14	14	15	15	16	16	332	17
2.5 Altaner og altangange	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
2.6 Udvendige trapper og ramper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.7 Døre	13	229	9	10	10	10	266	11	11	11	12
2.8 Vinduer	10.722	11	12	12	42	43	45	46	47	49	50
2.9 Porte					13						
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	216	212	219	225	232	239	246	254	261	269	243
3.2 Sanitet	44	23	24	25	25	26	27	28	28	29	30
3.3 Komfur og emhætte	57	67	76	78	80	335	85	88	90	93	96
3.4 Køl/frys	42	74	76	79	81	83	86	88	91	94	97
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	75	184	190	195	201	207	213	220	226	233	240
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange	6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter			13								
4.5 Kælderrum og -gange	5	5	5	214	6	6	6	6	6	1.844	7
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	29	37	38	40	41	42	43	44	46	47	49
5.2 Belysningsanlæg	9	24	25	25	26	27	28	29	30	520	31
5.3 Elinstallationer	10	23	24	24	373	26	27	27	28	29	30
5.4 Vandinstallationer	53	75	77	79	7.285	84	87	89	92	364	97
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	27	29	30	152	32	33	99	48	36	1.541	38
5.6 Fællesvaskeri				775					88		
5.7 Ventilationsanlæg	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	506
5.8 Brandanlæg og -alarmer	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
5.9 Porttelefon og låsesystem	3	23	24	24	638	26	27	27	28	29	30
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	23	20	21	21	82	23	23	24	25	25	26
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	45	110	113	116	120	123	127	131	135	139	143
<b>Årets forbrug</b>	<b>11.472</b>	<b>1.533</b>	<b>1.311</b>	<b>2.349</b>	<b>9.503</b>	<b>2.064</b>	<b>2.151</b>	<b>1.357</b>	<b>1.499</b>	<b>21.687</b>	<b>1.939</b>
Henlæggelser	2.609	2.997	3.087	3.180	3.275	3.373	3.475	3.579	3.686	3.797	3.911
Kreditforeningslån	3.317				2.070					11.500	
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>8.909</b>	<b>3.362</b>	<b>4.826</b>	<b>6.602</b>	<b>7.433</b>	<b>3.276</b>	<b>4.586</b>	<b>5.909</b>	<b>8.131</b>	<b>10.318</b>	<b>3.927</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.