



# Budget 2026

## Afdeling 59 Spongparken

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



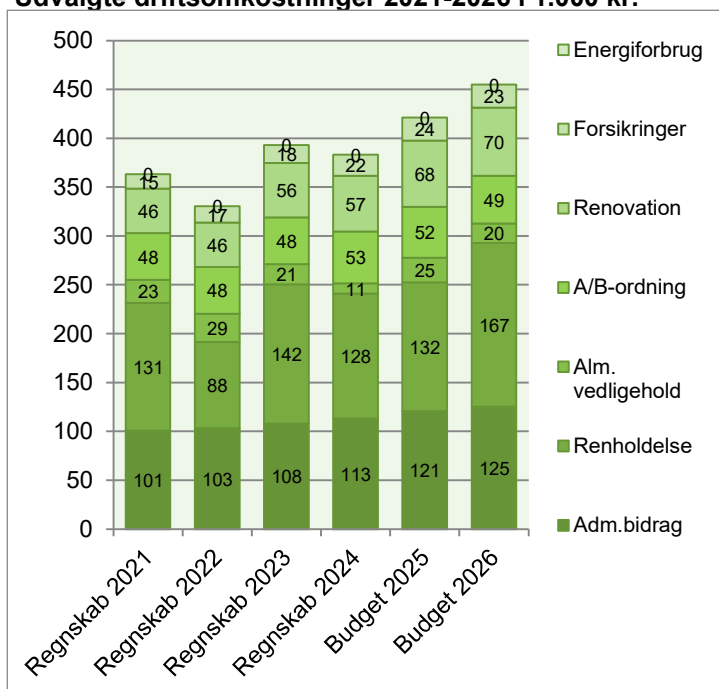
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

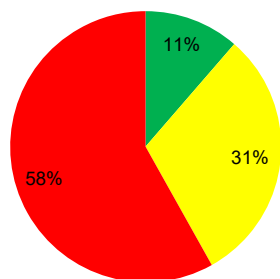


Huslejevækst 4,3%

# Afdelingens udgifter

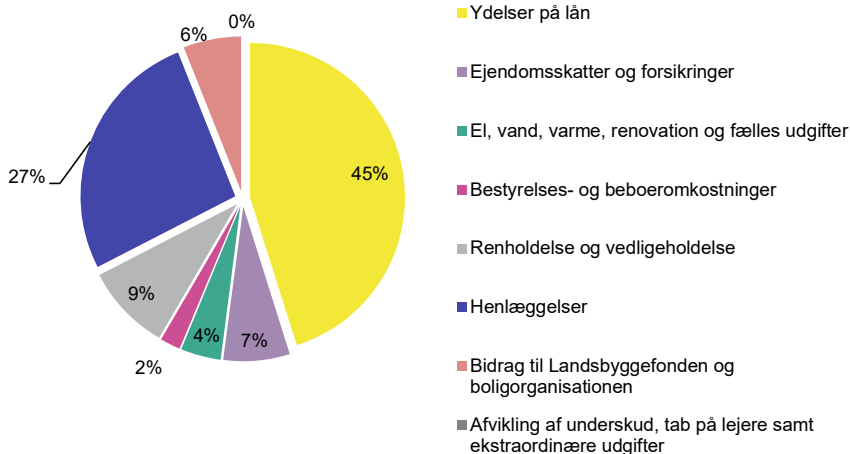
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	933.173	882.153	51.020	895.496
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	2.400	2.400	0	2.400
● Ejendomsskatter	120.452	107.152	13.300	107.152
● Forsikringer	23.388	23.620	-232	21.570
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	69.900	67.628	2.272	56.985
● El og varme, fællesarealer	0	0	0	0
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	17.400	13.000	4.400	16.788
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	13.900	14.000	-100	13.561
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	29.700	29.700	0	26.793
● Køb og salg edb-udstyr	500	500	0	0
● Renholdelse	167.289	131.917	35.372	128.005
● Almindelig vedligeholdelse	20.000	25.000	-5.000	10.519
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	500.000	481.000	19.000	418.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	48.880	52.280	-3.400	53.080
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	1.000	1.000	0	1.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	125.360	120.660	4.700	113.080
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	64.559
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	58.945
<b>Samlede udgifter</b>	<b>2.073.342</b>	<b>1.952.010</b>	<b>121.332</b>	<b>1.987.933</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ydelser på oprindelig prioritetslån stiger, da ydelsesstøtten fra staten nedsættes løbende i lånets løbetid.

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.

DV henlæggelserne stiger, da der er flyttet udgifter fra almindelig vedligeholdelse til afdelingens DV-skema

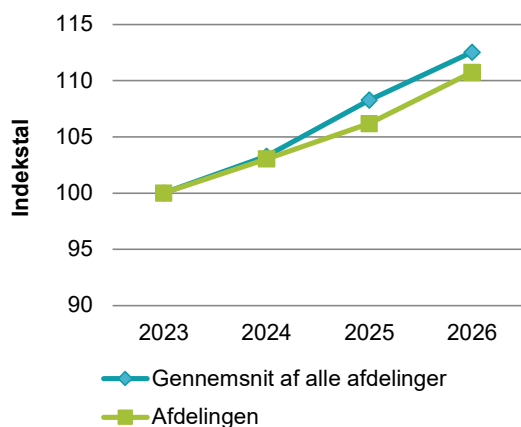
Renteindtægten stiger da vi budgetterer med en rentesats på 2,5 % i 2026 i stedet for 2 % i 2025.

## Afdelingens indtægter

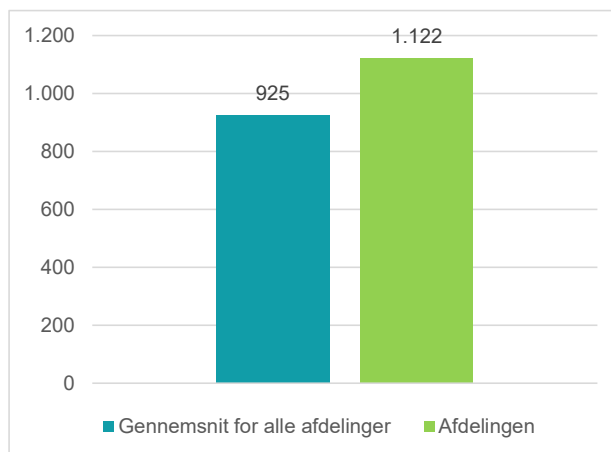
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	1.838.760	1.838.753	7	1.784.280
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	276	264	12	2.664
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	1.000	2.400	-1.400	600
Renter (2,5% for budget 2026)	96.500	72.500	24.000	184.339
Øvrige indtægter	0	0	0	108
Afvikling af overskud	57.741	38.093	19.648	15.942
<b>Samlede indtægter</b>	<b>1.994.277</b>	<b>1.952.010</b>	<b>42.267</b>	<b>1.987.933</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	79.065			

### 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	46 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	329 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

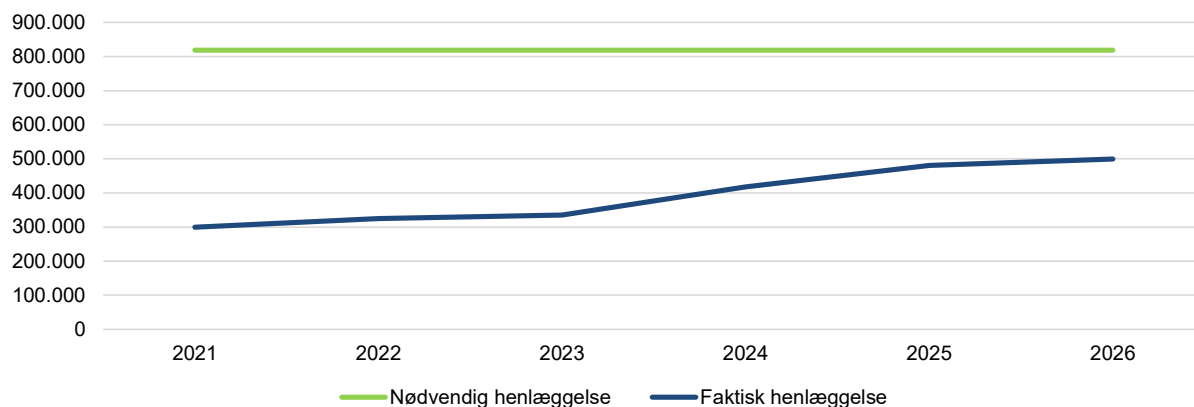
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	78	7.284 kr.	7.597 kr.	313 kr.
3 - rums bolig	94	8.039 kr.	8.385 kr.	346 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

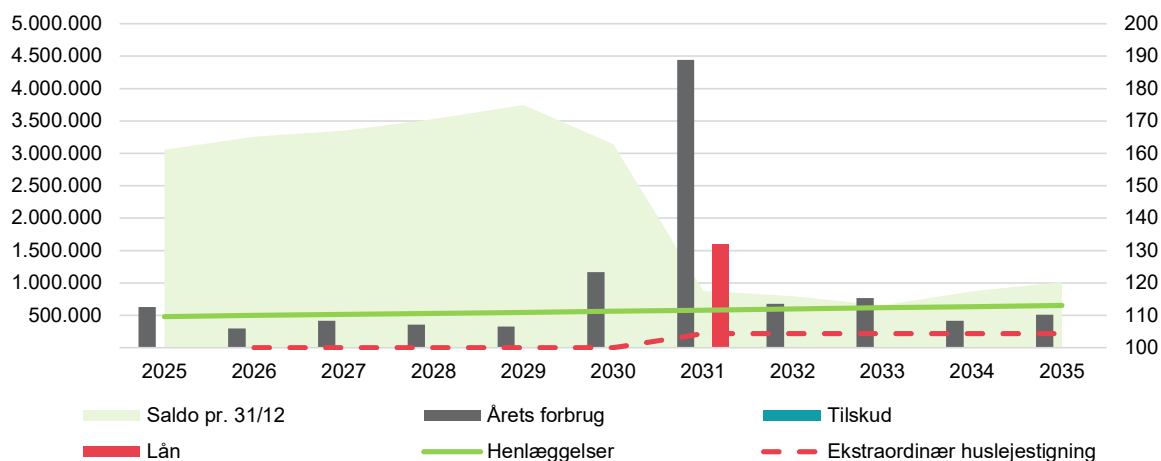
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejstigninger skal afdelingen hvert år henlægge 818.840 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 500.000 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 59

Afdelingen har et efterslæb, da man ikke har henlagt nok og fortsat ikke henlægger nok til de fremtidige arbejder, 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 2031, som vil give ekstraordinære huslejstigninger.

I grafen kan man se at udviklingen i henlæggelserne har været stigende fra 2024, 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
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning	172	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	103										
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
1.6 Affaldshåndtering	15										
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	48					410					65
1.10 Beplantning	40	31	32	47	34	35	36	37	54	39	40
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2.2 Facade	7	7	7	7	7	8	8	8	8	9	9
2.3 Tag og kviste	18	18	19	20	20	75	21	22	23	23	24
2.4 Tagrender og nedløb	13	13	14	14	14	311	15	16	16	17	17
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre							58		318		
2.8 Vinduer	37	8	8	8	8	9	17	17	18	18	19
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	19	23	24	25	26	26	34	35	36	37	39
3.2 Sanitet	12	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19
3.3 Komfur og emhætte	14	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16
3.4 Køl/frys	17	18	18	19	19	20	20	21	22	22	23
3.5 Øvrige hvidevarer	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16	16
3.6 Inventar	8	9	9	9	9	10	4.020	18	18	19	19
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter		3	72	3	3	3	3	3	3	3	3
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg											
5.2 Belysningsanlæg	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3
5.3 Elinstallationer	2	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
5.4 Vandinstallationer	27	16	17	17	18	18	19	19	20	20	36
5.5 Varmeanlæg og radiatorer		5	44	5	5	6	6	290	6	6	7
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	8	8	8	31	8	78	20	21	48	22	22
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	47	89	92	94	97	100	103	106	109	113	116
<b>Årets forbrug</b>	<b>626</b>	<b>300</b>	<b>417</b>	<b>356</b>	<b>328</b>	<b>1.168</b>	<b>4.443</b>	<b>677</b>	<b>765</b>	<b>417</b>	<b>510</b>
Henlæggelser	481	500	515	531	547	563	580	598	615	634	653
Kreditforeningslån							1.600				
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>3.198</b>	<b>3.054</b>	<b>3.254</b>	<b>3.352</b>	<b>3.527</b>	<b>3.746</b>	<b>3.141</b>	<b>879</b>	<b>800</b>	<b>650</b>	<b>867</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.