



Budget 2026

Afdeling 16
Charlottehøj

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



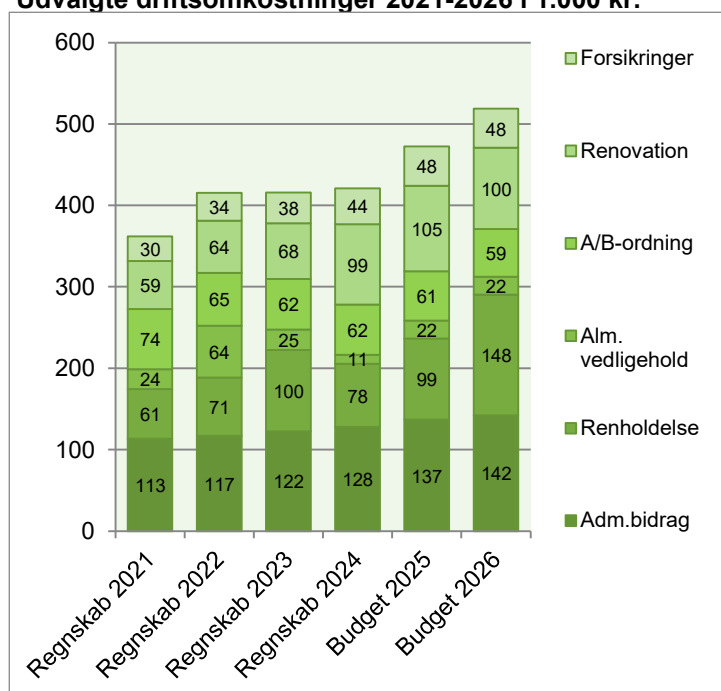
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

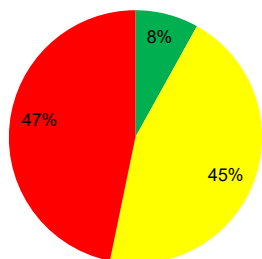


Huslejeforhøjelse 7,0%

Afdeling 16 Charlottehøj: udgifter

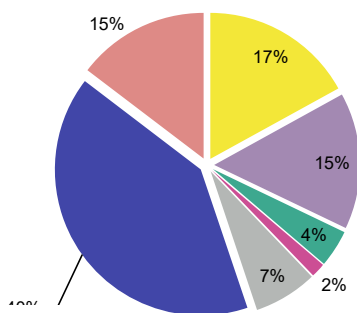
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	46.645	46.113	532	46.645
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	364.530	365.087	-557	367.666
● Ejendomsskatter	317.942	317.942	0	317.942
● Forsikringer	47.991	48.359	-368	44.024
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	99.690	104.867	-5.177	98.545
● 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	13.100	12.900	200	12.515
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	22.500	17.000	5.500	12.837
● Køb og salg edb-udstyr	2.500	2.500	0	0
● Renholdelse	148.004	99.398	48.606	77.604
● Almindelig vedligeholdelse	22.000	22.000	0	10.891
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	919.000	778.000	141.000	610.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	58.750	60.850	-2.100	61.950
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	3.000	3.000	0	5.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	211.848	212.449	-601	205.164
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	142.232	136.992	5.240	127.896
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	45.473
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	140.879
Samlede udgifter	2.419.732	2.227.457	192.275	2.185.031

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



- Ydelser på lån
- Ejendomsskatter og forsikringer
- Renovation og fælles udgifter
- Bestyrelses- og beboeromkostninger
- Renholdelse og vedligeholdelse
- Henlæggelser
- Bidrag til Landsbyggefonden og boligorganisationen

Bemærkninger til budgetterede udgifter

El, vand og varme afregnes direkte med forsyningsselskaberne og indgår ikke i ovennævnte udgifter. Afvikling af evt. underskud og tab på lejere er = 0 kr. i udgift og derfor ikke med i illustrationen af omkostningernes fordeling. Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen er i størrelsesordenen 6% af de samlede udgifter.

Udgifter til renovation steg fra 2023 til 2024 men antages nu mere stabil i 2025 og budget 2026. iflg. Kredsløb. Stigningen skyldtes at vi skal sortere mere.

Iflg. den vedtagne langtidstrategi for afdelingen, skal henlæggelsen stige ganske meget. Der er indsat den aftalte stigning, og oveni denne, er der en besparelse vedr. ejendomsskat. På denne måde er vi lidt "foran".

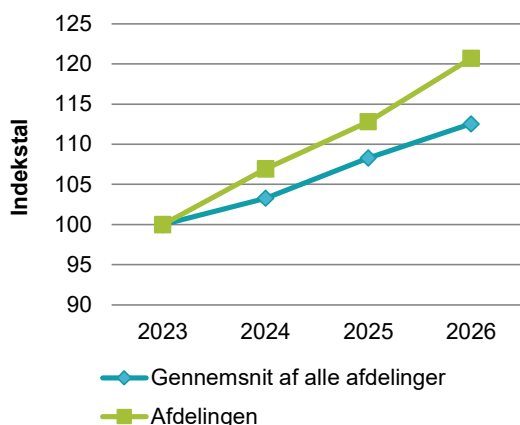
Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede lønudgifter, primært til ansættelsen af en "villakoordinator" på baggrund af efterspørgslen fra bestyrelserne i villaafdelingerne og kompleksiteten i denne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

Afdeling 16 Charlottenhøj: indtægter

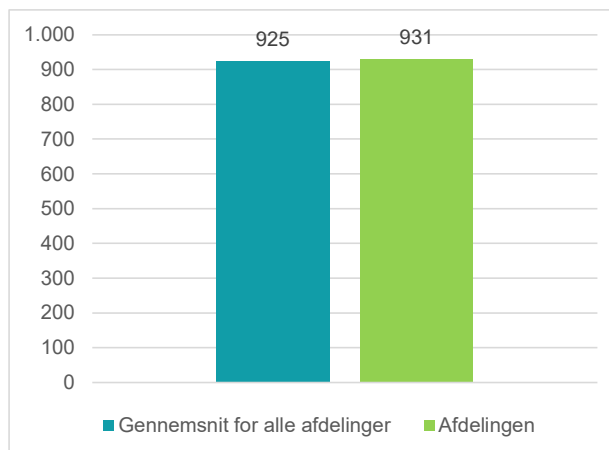
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	1.996.992	1.997.371	-379	1.893.312
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	136.704	134.184	2.520	136.332
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	65.217	26.700	38.517	96.529
Øvrige indtægter	0	0	0	7.200
Afvikling af overskud	80.996	69.202	11.794	51.658
Samlede indtægter	2.279.909	2.227.457	52.452	2.185.031
Nødvendig huslejeforhøjelse	139.823			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 61 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 485 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

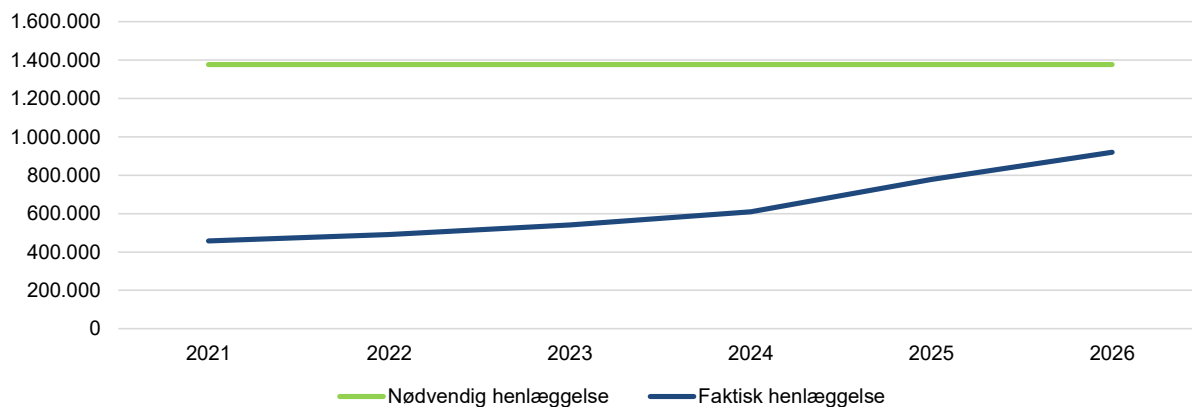
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
3 - rums bolig	95	6.934 kr.	7.419 kr.	485 kr.

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

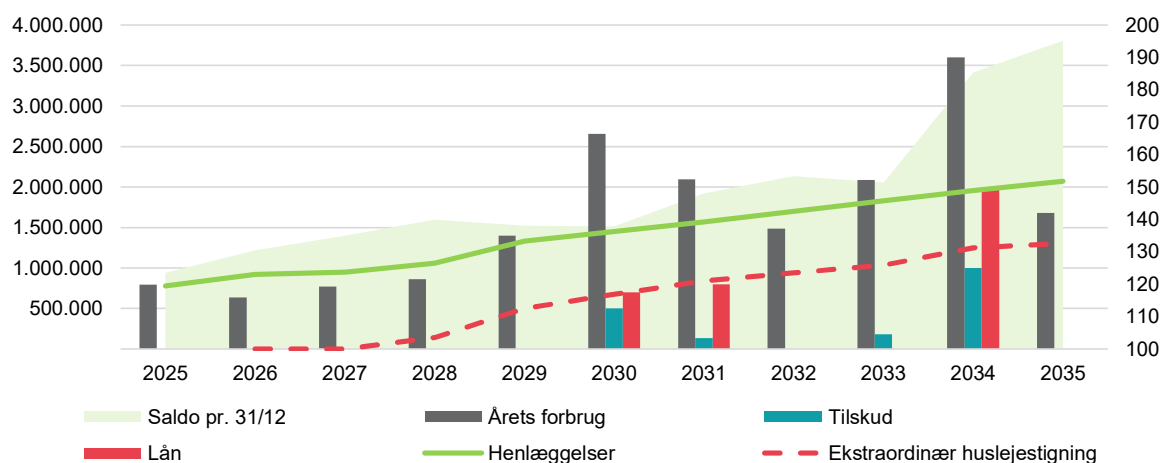
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.377.097 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 919.000 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 16

I afdeling 16 Charlottenhøj er der i 2024 vedtaget en langsigtet strategi for henlæggelser.

Der planlægges renovering af udvendige trapper omkring år 2030, bl.a.:

Renovering af kældertrapper

Der planlægges udskiftning af facader omkring år 2034, bl.a.:

Udskiftning af gavlbeklædning

Der planlægges udskiftning af radiator og varmesystemer omkring år 2037, bl.a.:

Udskiftning af radiatorer og termostatventiler

Udskiftning af radiatorsystem

Omkring år 2043 planlægges udskiftning af køkkener. Og igen i 2058 og 2073.

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	12	12	13	13	13	14	629	15	15	15	16
1.2 Parkering og garager	10	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	1	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning				81							
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	1	5	5	5	5	6	6	6	22	6	7
1.10 Beplantning	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	19	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
2.2 Facade	37	18	19	19	663	682	703	724	746	2.788	791
2.3 Tag og kviste	334	26	26	27	28	371	30	31	31	32	33
2.4 Tagrender og nedløb	3	34	3	3	3	3	40	3	539	4	4
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	7	56	58	59	61	840	65	67	69	71	73
2.7 Døre		3	3	3	3	98	3	3	3	3	3
2.8 Vinduer	8	8	63	9	9	10	10	10	10	11	11
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	128	173	268	276	284	293	301	311	320	329	339
3.2 Sanitet	40	18	18	19	19	20	20	21	22	22	23
3.3 Komfur og emhætte	21	22	23	23	24	25	25	26	27	28	29
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	52	51	52	54	55	57	59	60	62	64	66
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	25	35	36	37	38	39					
5.2 Belysningsanlæg	3	16	16	17	17	18	19	19	20	20	21
5.3 Elinstallationer	38	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
5.4 Vandinstallationer	15	33	34	35	36	37	38	39	40	41	43
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	8	4	4	46	4	5	5	5	5	5	57
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	6	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	22	75	77	80	82	85	87	90	93	95	98
Årets forbrug	793	638	770	860	1.402	2.658	2.098	1.490	2.086	3.601	1.680
Henlæggelser	778	919	947	1.057	1.330	1.450	1.570	1.700	1.830	1.960	2.070
LBF egen trækingsret						500	135		180	1.000	
Kreditforeningslån						700	800			2.000	
Saldo pr. 31/12	954	939	1.220	1.397	1.595	1.523	1.515	1.922	2.132	2.057	3.807

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.