

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 1

Toftsvej 24-46

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	75 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	5.059,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	20 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	79 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,92%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

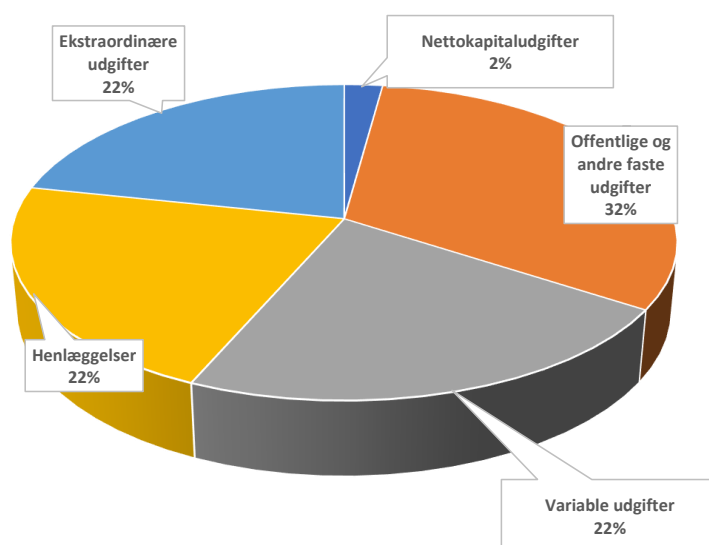
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	32.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	19.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	67.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	38.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-36.400

Samlet huslejustregulering 121.700

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	5.059,7 m ²	824	24	848	121.700
Boliglejermål i alt	5.059,7 m²	824	24	848	121.700
Eksempel på huslejustregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.672	136	4.808	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 2%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 22%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,92%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter (væsentlige ændringer)

- Kt. 106 Ejendomsskat (24.300)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må max. stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (14.900)
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som bl.a. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 111 El til fællesarealer (11.000)
Der er budgetteret med lavere el-udgifter, da el-priserne har fundet et mere stabilt niveau, men er dog steget siden før energikrisen bl.a. på grund af ændringer i nettarifferne.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (29.600)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (20.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (34.100)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger, hvilket har givet større besparelser ift. tidligere MPLS-forbindelse.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (67.800)
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. ekstern granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 125 Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (8.000)
Højere udgift skyldes stigning i ydelser til afdelingens forbedringslån.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 12.400 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Kt. 203 Drift af fællesvaskeri (15.000)
Højere indtægter på vask.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Heraf overføres kursreguleringer (kt. 131) til kt. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser), og budgettet påvirkes derfor kun positivt med 1,25%.

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et underskud på kr. -28.030,14.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -41.555,09.

Kr. 4.500 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2024/2025. Det resterende beløb vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 6,31% til afdelingen (kt. 202.2). Afkastet består både af renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 1.800 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungdomsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter	96.000			96.000	95.992,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	96.000			96.000	95.992,56
106	Ejendomsskatter	246.900	24.300	10,9%	222.600	202.921,91
107	Målerpasning - vand	6.300	100	1,6%	6.200	6.022,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	187.900	14.900	8,6%	173.000	167.301,91
110	Forsikring	80.300	-1.100	-1,4%	81.400	77.446,54
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	69.000	-11.000	-13,8%	80.000	54.700,48
	Varme til fællesarealer	39.700			39.700	33.273,64
	3. Målerpasning m.v.	20.900	-1.200	-5,4%	22.100	21.270,10
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	287.200			287.200	273.261,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	53.300	100	0,2%	53.200	52.219,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	7.300			7.300	7.320,00
	2. G-indskud	413.700	5.900	1,4%	407.800	396.514,25
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.432.500	32.000	2,3%	1.400.500	1.312.251,33
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	454.900	29.600	7,0%	425.300	408.550,41
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	167.100	8.000	5,0%	159.100	157.612,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.400			1.400	1.400,73
	4. Ekstern viceværthjælp	35.500	-2.800	-7,3%	38.300	33.493,25
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	150.000	20.000	15,4%	130.000	244.378,20
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	605.317	-1.691.804	-73,6%	2.297.121	517.771,32
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-605.317	1.691.804	-73,6%	-2.297.121	-517.771,32
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	34.968,69
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-34.968,69
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	119.400	-300	-0,3%	119.700	106.431,73
	Andel, viceværthfaciliteter	22.100	-800	-3,5%	22.900	19.778,95
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	11.400	-600	-5,0%	12.000	9.879,24
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	13.400	800	6,3%	12.600	12.420,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	9.107,59
	4. a. Fritidsomkostninger	4.000			4.000	3.587,50
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.300			2.300	2.013,27
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	13.100	-34.100	-72,2%	47.200	47.519,33
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.003.600	19.800	2,0%	983.800	1.056.172,70

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	975.000	67.800	7,5%	907.200	850.700,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	975.000	67.800	7,5%	907.200	850.700,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.507.100	119.600	3,5%	3.387.500	3.315.116,59
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Køkkener	394.000	-10.000	-2,5%	404.000	393.947,76
	4. Renovering	220.400	400	0,2%	220.000	221.137,43
	5. Renovering badeværelser	226.400	-400	-0,2%	226.800	227.613,70
	6. Hjemfaldspligt	95.200	18.000	23,3%	77.200	86.307,18
	Periodisering af ydelser	0			0	-532,25
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	25.995,53
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-25.995,53
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	22.600	22.600		0	113.081,50
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	12.400	7.900	175,6%	4.500	1.800,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	971.000	38.500	4,1%	932.500	1.043.355,32
139	UDGIFTER I ALT	4.478.100	158.100	3,7%	4.320.000	4.358.471,91
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.478.100	158.100	3,7%	4.320.000	4.358.471,91

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	4.169.700	-200	0,0%	4.169.900	4.028.616,00
	7. Garager	54.000			54.000	54.000,00
202	Renter	45.100	21.600	91,9%	23.500	160.217,48
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	87.600	15.000	20,7%	72.600	87.608,29
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.356.400	36.400	0,8%	4.320.000	4.330.441,77
209	INDTÆGTER I ALT	4.356.400	36.400	0,8%	4.320.000	4.330.441,77
210	Nødvendig merindtægt/underskud	121.700	121.700		0	28.030,14
220	NØDVENDIG INDTÆGT	4.478.100	158.100	3,7%	4.320.000	4.358.471,91

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	61.700	-800	-1,3%	62.500	50.925,84
	Total Care	57.700	500	0,9%	57.200	55.505,89
	Udgifter i alt	119.400	-300	-0,3%	119.700	106.431,73
203.2	Vaskeriindtægter	87.600	15.000	20,7%	72.600	87.608,29
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-31.800	15.300	-32,5%	-47.100	-18.823,44
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	11.400	-600	-5,0%	12.000	9.879,24
	Udgifter i alt	11.400	-600	-5,0%	12.000	9.879,24
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-11.400	600	-5,0%	-12.000	-9.879,24

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 1 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

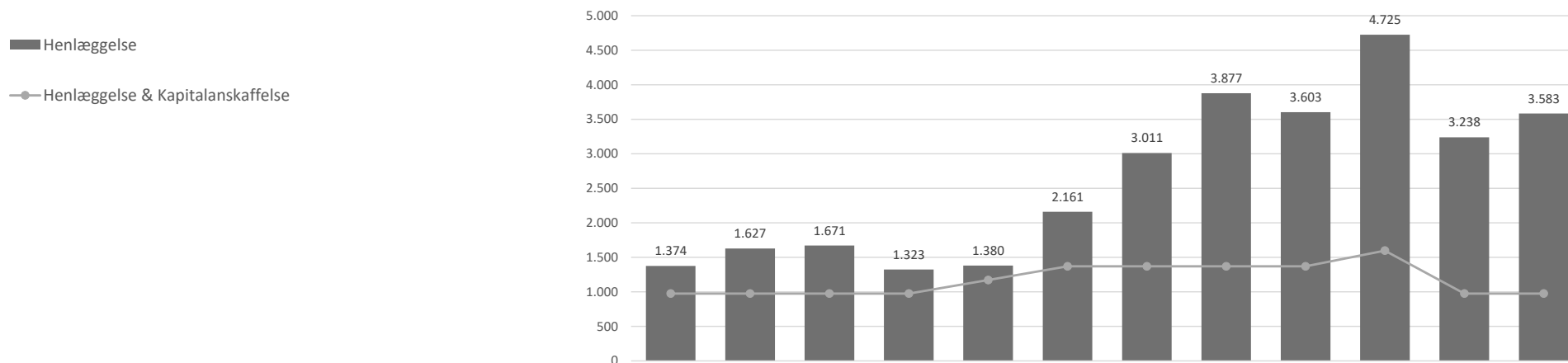
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	1

Henlæggelser (t.DKK)	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2053/54	2054/55
Henlæggelser - primo	1.005	1.374	1.627	1.671	1.323	1.380	2.161	3.011	3.877	3.603	3.181	3.238
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	975	975	975	975	1.172	1.369	1.369	1.369	1.369	1.597	975	975
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	605	723	931	1.323	1.115	588	518	503	1.643	475	918	630
Henlæggelser - ultimo	1.374	1.627	1.671	1.323	1.380	2.161	3.011	3.877	3.603	4.725	3.238	3.583

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	1								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	
b.bk.tad	Reparation og gennemgang af tage	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	97
	Udskift tagpap incl stillads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.966
t.tb.græ	Udskift beplantning løbende	0	0	0	84	0	0	0	84	0	0	0	0	586
b.bt.ven.sam	Årlig service ventilationsanlæg	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	347
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.346
b.bt.var.sam	Udskift radiatorer løbende	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	360
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	41	0	0	0	0	41	0	41	249
	Rør, radiatorer og ventiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.356
	Rep./udskiftning varmeinstallationer	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	524
b.bk.væg	Afrensning af facadeplader, begge sider	93	0	0	0	93	0	0	0	93	0	93	0	741
	Maling af gavle	140	0	0	0	140	0	0	0	140	0	140	0	1.119
	Maling af opgange og kældre	0	0	320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	959
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	312	0	0	0	0	0	0	0	0	1.248
	Udskiftning af gummifuge i bad	0	0	0	0	0	0	145	0	0	0	0	0	291
	Udskiftning af facadebeklædning, vinduer, "udestuer" udv. døre, tagrender, nedløb og s	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.500
	Eftergåelse af facader for vandindtrængning	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	0	14	204
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatteri	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
	Udskiftning af sanitet	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565
	Rep./udskiftning vandinstallationer	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	699
t.ti.bor	Nye borde/bænkesæt	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.360
t.tt.afs.sam	Kloakledninger rep/releining løbende aktivitet	0	0	0	0	0	0	0	0	300	0	0	0	600
b.bt.var.rør	Udskiftning af stigstreng fra hovedledning til lejermål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	533
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	82
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	539
	Reparation og vedligeholdelse af karnapper	0	308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	923
	Smøring og justering af vinduer og døre incl. div. repOBS På vand i bundramme, aflæd	0	0	0	79	0	0	0	0	79	0	79	0	471
t.tt.afs.pum	Årlig eftersyn af pumper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
t.tk.heg	Udskiftning af en på to beklædning på containergård	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	79
b.bt.elf.sam	Udskift elanlæg i boligen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.615
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	105
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgø	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	21	0	83
t.ti.aff	Etablering af nedgravede affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	389
t.ti.leg	Rep./Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	220	0	0	0	0	0	0	0	660
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
b.bt.afs.sam	Udskiftning eller releining af faldstammer og afløbsrør.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.636
t.ti.sby	Maling af garager, cykelskure, beklædning generelt (tørregårde er fjernet)(Maling af cor	0	0	0	0	142	0	0	0	0	0	142	0	709
t.tk.bel	Udskiftning af stibelægninger,, asfalt mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	592	0	0	0	592
	Reparation af asfalt og sti belægning.	0	0	0	67	0	0	0	0	67	0	67	0	402
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere	0	0	0	384	0	0	0	0	0	0	0	0	1.152
b.bt.aff.sam	Service på nedgravet affaldsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300
m.mk.bil	Servicebil	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	33
b.bt.afs.ops	Eftersyn og reparation af tagrender	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	97
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	150	450
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	5.358
b.bi.køk	Køkkenudskiftning inkl gulv i køkken Excl. hvidevarer og stigstreng Sidste udskiftning i	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.290
b.bt.var.bla	Udskiftning af ventiler og forud indstilling af radiatorventiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	312
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.847
m.mk.trk	Ny Traktor	0	0	238	0	0	0	0	0	0	0	0	0	714
m.mu.mas	Rep/nyt	0	0	0	0	48	0	0	0	0	48	0	48	286
Total		605	723	931	1.323	1.115	588	518	503	1.643	475	918	630	57.542