

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 3

Palnatokes Alle, Jagtvej, Hermodsvej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	132 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	10.328,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	31 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	138,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 1,70%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

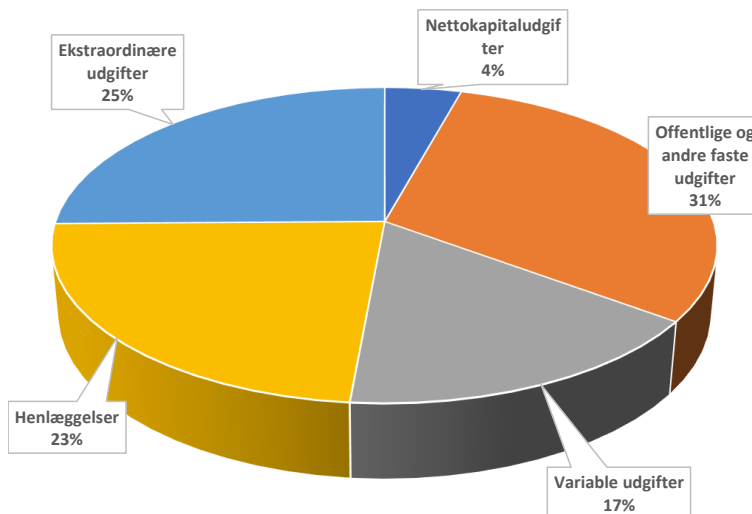
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	55.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	43.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	96.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	104.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-175.200

Samlet huslejeregulering 124.700

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 10.328,0 m ²	711	12	723	124.700
Boliglejermål i alt 10.328,0 m²	711	12	723	124.700
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu 4.945	Regulering 84	Ny husleje 5.029

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 31%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 25%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 3

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 1,7%.

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 (15.500)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (33.900)
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. 113.2 G-indskud (11.800)
Afdelingens pligmæssige bidrag (G-indskud) stiger på basis af byggeomkostningsindekset for boliger.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (24.600)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (1.000)
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
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.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 64.500 fra opsamlet resultat.
- 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 overskud på kr. 132.947,48.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 223.591,44.

Kr. 30.200 er indregnet som indtægt i budgettet for 2024/2025, og resten 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. 17.800 fra 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	337.100			337.100	337.137,12
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	337.100			337.100	337.137,12
106	Ejendomsskatter	250.900	15.500	6,6%	235.400	222.169,49
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	1.000	-300	-23,1%	1.300	387,52
	Målerpasning - vand	11.300	100	0,9%	11.200	10.910,26
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	402.300	33.900	9,2%	368.400	361.874,31
110	Forsikring	135.900	-2.300	-1,7%	138.200	131.024,67
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	100.200	-1.000	-1,0%	101.200	80.960,17
	Varme til fællesarealer	700			700	474,38
	3. Målerpasning m.v.	38.700	-2.400	-5,8%	41.100	39.619,82
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	502.400			502.400	478.033,80
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	93.300	200	0,2%	93.100	91.350,20
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	16.900			16.900	16.900,00
	2. G-indskud	844.300	11.800	1,4%	832.500	809.327,90
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.417.900	55.500	2,3%	2.362.400	2.263.032,52
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	665.700	24.600	3,8%	641.100	591.325,71
	2. Fælles rengøring (trapevask, vinduespolering m.v.)	219.400	10.400	5,0%	209.000	206.982,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.500	100	4,2%	2.400	2.450,29
	4. Ekstern viceværthjælp	17.000	3.000	21,4%	14.000	26.909,17
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	260.000	5.000	2,0%	255.000	278.292,04
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	2.906.066	1.211.274	71,5%	1.694.792	478.154,87
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.906.066	-1.211.274	71,5%	-1.694.792	-478.154,87
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	88.559,32
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-88.559,32
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesværkeri (iflg. specifikation)	80.100			80.100	73.995,03
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	23.600	1.400	6,3%	22.200	21.859,20
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000			5.000	4.725,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	4.600			4.600	4.109,61
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	6.500	-1.000	-13,3%	7.500	7.499,48
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.284.400	43.500	3,5%	1.240.900	1.218.148,03

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)	1.743.000	66.300	4,0%	1.676.700	1.620.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	70.000	20.000	40,0%	50.000	40.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	20.000	10.000	100,0%	10.000	10.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.833.000	96.300	5,5%	1.736.700	1.670.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.872.400	195.300	3,4%	5.677.100	5.488.317,67
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energiforbedring (3 og 4)	27.000			27.000	27.060,00
	2. Isolering (3)	82.600			82.600	82.600,00
	3. Tagrenovering (4)	494.500	2.000	0,4%	492.500	494.321,69
	4. Køkken/bad (3)	805.400	3.300	0,4%	802.100	805.075,51
	5. Udskiftning altandøre m.m. (3)	78.800			78.800	79.043,68
	6. Facaderenovering - brystninge (3)	70.800			70.800	71.055,17
	7. Tagudskiftning (3)	116.000	-400	-0,3%	116.400	116.610,16
	8. Porttelefonlæg (4)	70.400			70.400	70.659,05
	9. Tagudskiftning (4)	89.200	-400	-0,4%	89.600	89.671,88
	10 Facaderenovering - brystninge (4)	45.400	-200	-0,4%	45.600	45.596,85
	Periodisering af ydelser	0			0	-2.902,08
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	22.652,30
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-22.652,30
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	1.546,62
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-1.546,62
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	100.300	100.300		0	327.659,12
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.980.400	104.600	5,6%	1.875.800	2.206.451,03
139	UDGIFTER I ALT	7.852.800	299.900	4,0%	7.552.900	7.694.768,70
140	Årets overskud					132.947,48
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.852.800	299.900	4,0%	7.552.900	7.827.716,18

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	7.344.000	200	0,0%	7.343.800	7.226.304,00
	7. Garager	93.000			93.000	93.000,00
	9. Merleje	-21.300			-21.300	-21.252,00
202	Renter	200.500	136.300	212,3%	64.200	464.237,91
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	47.400	4.400	10,2%	43.000	47.391,20
	6. Overført fra opsamlet resultat	64.500	34.300	113,6%	30.200	17.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.728.100	175.200	2,3%	7.552.900	7.827.481,11
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	235,07
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	235,07
209	INDTÆGTER I ALT	7.728.100	175.200	2,3%	7.552.900	7.827.716,18
210	Nødvendig merindtægt/underskud	124.700	124.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.852.800	299.900	4,0%	7.552.900	7.827.716,18

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	31.500	-3.500	-10,0%	35.000	26.859,26
	Rengøring	18.700	200	1,1%	18.500	18.345,00
	Total Care	29.900	3.300	12,4%	26.600	28.790,77
	Udgifter i alt	80.100			80.100	73.995,03
203.2	Vaskeriindtægter	47.400	4.400	10,2%	43.000	47.391,20
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-32.700	4.400	-11,9%	-37.100	-26.603,83

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 3 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

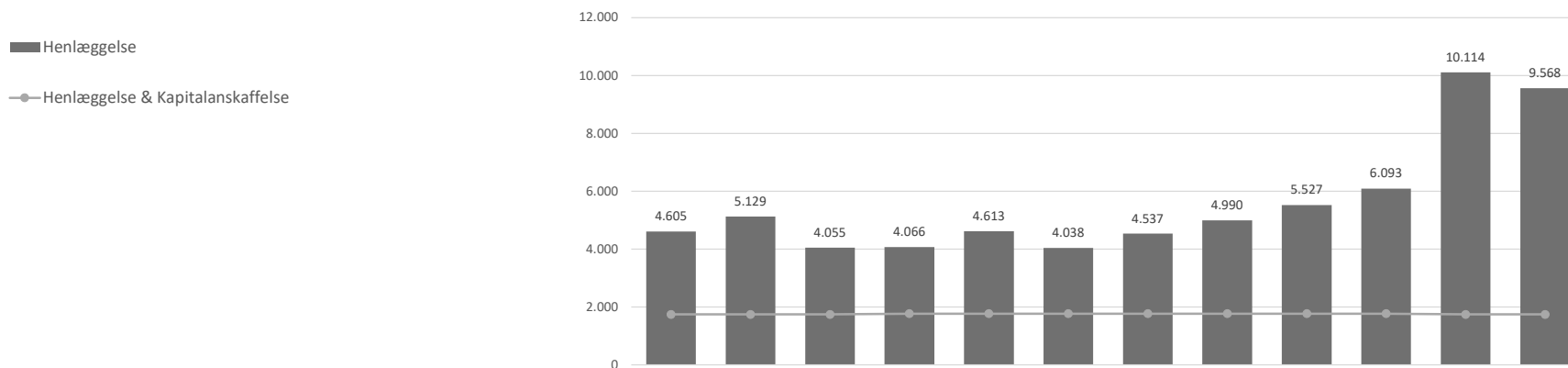
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	3

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	5.768	4.605	5.129	4.055	4.066	4.613	4.038	4.537	4.990	5.527	10.191	10.114
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.743	1.743	1.743	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.770	1.743	1.743
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.906	1.219	2.817	1.760	1.223	2.345	1.271	1.317	1.233	1.205	1.820	2.289
Henlæggelser - ultimo	4.605	5.129	4.055	4.066	4.613	4.038	4.537	4.990	5.527	6.093	10.114	9.568

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	3									
Planlagt vedligehold (t.DKK)		Ar													Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	(tom)	Total
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre incl. div. rep.	0	0	71	0	0	0	0	71	0	0	0	0	0	424
	Tidligere glasforsikring	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	0	1.995
	Vinduer, Udskiftes efter behov	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	477
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	47	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	284
	Udskiftning Glas	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	0	960
	Udskiftning vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.965
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	264	0	0	0	0	0	264	0	792
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	0	3.691
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	271
b.bt.ven.sam	Årlig service ventilationsanlæg	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	0	408
	Årlig lovpligtig serviceeftersyn på røgventilation	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0	302
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg.	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	0	1.318
	Ventilationskanaler renses	0	0	0	0	0	0	0	102	0	0	0	0	0	307
	Årlig lovpligtig eftersyn på røgventilation	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	0	497
b.bk.væg	Maling af cykelrum incl murerrep.	0	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	371
	Maling af kældre	0	0	0	255	0	0	0	0	0	0	0	0	0	766
	Rep./udskiftning murværk	0	0	146	183	0	0	146	0	183	0	183	0	0	2.119
	Maling af kældergange	0	0	0	0	0	0	0	0	133	0	133	0	0	399
b.bk.tad	Vedligehold af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	269	0	0	269
	Kontrol af sivedræn og brønde samt rep/rensning af tagrender	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	707
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	0	5.260
t.tt.afil.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	212
	Kloakrør i terræn	0	119	0	119	0	119	0	119	0	119	0	119	0	1.790
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	0	678
	Udskiftning sanitet	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	0	1.989
	Rep/udskiftning vandinstallation	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	0	1.412
t.fi.sby	Maling af garager	118	0	0	0	0	118	0	0	0	0	0	0	0	706
	Garager. Rep. puds på lofter og vægge	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	0	0	138
m.mu.mas	Rep/nye maskiner	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	118
	Andel ny traktor	0	0	0	94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	377
	Rep. / nye maskiner	0	20	0	8	12	8	0	20	0	8	12	8	0	237
	Andel ny traktor, Egholm 2250	0	0	0	144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	575
b.bk.tra	Maling af opgange	0	0	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.497
	Maling af trappeopgange	0	0	545	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.635
b.bk.alt	Malerbeh. af altanbrystninger og div.	0	0	0	0	0	314	0	0	0	0	0	314	0	1.569
	Malerbehandling af altangulve - Epoxybehandling	0	0	0	0	0	355	0	0	0	0	0	355	0	1.066
	Malerbeh. af brystninger og div.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	703
	Altangulve behandles med epoxymaling	0	0	0	0	0	314	0	0	0	0	0	314	0	942
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	333	0	198	0	0	0	0	0	198	0	0	1.594
b.bt.var.sam	Rep/udskiftning varmeinstallation	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	0	3.847
	Renovering/udskiftning af varmforsyning	1.431	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.431
	Varmerør i Terræn	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	731
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	72	0	0	0	0	72	0	72	0	435
	Rep. / udskiftning af varmestyring	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	33	0	0	100
t.ti.leg	Udskiftning legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	91	0	0	0	0	0	0	272
	Nye borde/bænkesæt	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	45
	Nyt legerpladsudstyrAndel afd. (3+4)	0	0	0	0	0	0	143	0	0	0	0	0	0	430
t.tb.græ	Beskæring og efterplantning	0	0	0	59	0	0	0	0	59	0	59	0	0	352
	Omlægning af grønne områder	0	53	0	0	53	0	0	53	0	0	53	0	0	533
t.tt.var.sam	Varmerør i Terræn	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	731
t.tk.bel	Udskiftning flisebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.267
	Opretning af flisebelægninger	0	0	0	16	0	0	0	0	16	0	16	0	0	95

t.tk.bel	Oprettning af flisestier	0	49	0	0	0	0	49	0	0	0	0	0	294
	Udskiftning asfaltbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163	0	0	163
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	0	143
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Mollo.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	53
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæn	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	68
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	98
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.703
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Fortis	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	53
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgai	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	42
b.bk.por	Udskiftning garageporte, led porte	494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	494
Total		2.906	1.219	2.817	1.760	1.223	2.345	1.271	1.317	1.233	1.205	1.820	2.289	0 69.217