

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 10

Jerrigsvej, Topsand m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	65 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	7.540,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	9 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	66,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 3,03%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	21.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	43.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	78.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	54.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-44.700

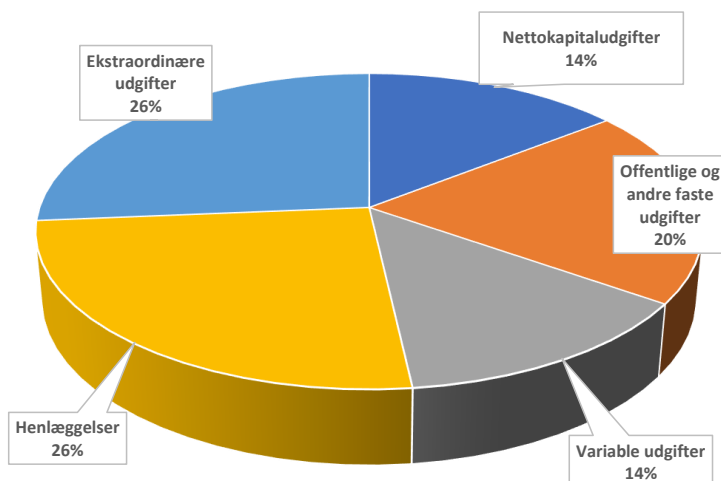
Samlet huslejeregulering 154.000

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	7.540,0 m ²	675	20	695	154.000
Boliglejemål i alt	7.540,0 m²	675	20	695	154.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.522	198	6.720

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 14%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 26%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 26%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 10

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,03%.

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 (16.400)
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 (8.600)
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. 114.1 Ejendomsfunktionærer (28.700)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (15.000)
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (63.300)
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. 121 Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (15.000)
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 73.600 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- 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. -98.403,47.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -282.195,38.

Kr. 61.300 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. 54.400 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra budget 24/25 (Kr.)	Budget 2024/2025 (Kr.)	Resultat 2023/2024 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	5.114.200	-100	5.114.300	4.919.160
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	86.200	14.800	71.400	71.945
202	● Renter	62.000	30.000	32.000	174.166
INDTÆGTER I ALT		5.262.400	44.700	5.217.700	5.165.271
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	782.500	1.400	781.100	777.775
106	● Ejendomsskatter	430.500	16.400	414.100	404.306
107	● Vandafgift, måler aflæsning	5.700		5.700	5.455
109	● Renovation	198.500	8.400	190.100	185.299
110	● Forsikring	106.100	-1.800	107.900	102.339
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	48.100	-2.000	50.100	44.431
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	262.800		262.800	251.061
	● 2. Dispositionsfond	45.100	100	45.000	44.155
114	● Renholdelse	457.100	25.300	431.800	390.064
115	● Almindelig vedligeholdelse	255.000	15.000	240.000	345.767
116	● Planlagt vedligeholdelse	886.618	-66.695	953.313	1.659.003
	- dækkes af henlæggelser	-886.618	66.695	-953.313	-1.659.003
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	163.996
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-163.996
119	● Diverse udgifter	20.000	2.700	17.300	14.714
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.355.000	63.300	1.291.700	1.200.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	15.000	15.000	0	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	8.600		8.600	8.600
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	1.321.800	11.600	1.310.200	1.316.375
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	31.000	31.000	0	118.434
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	73.600	12.300	61.300	54.400
UDGIFTER I ALT		5.416.400	198.700	5.217.700	5.263.675
Manglende husleje for budgetåret 2025/2026		154.000	Resultat 2023/2024:		-98.403

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

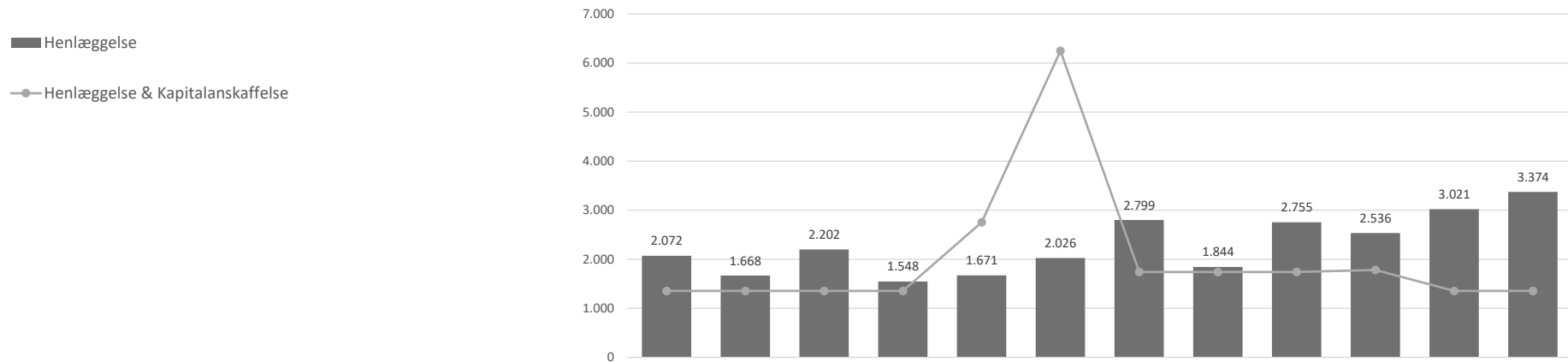
401 - Henl. vedligeholdelse	1.265.709
402 - Henl. istandsæt. frafl.	76.078
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	75.938
407 - Opsamlet resultat	-282.195

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	10

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	1.604	2.072	1.668	2.202	1.548	1.671	2.026	2.799	1.844	2.755	2.539	3.021
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.548	1.741	1.741	1.741	1.783	1.355	1.355
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	1.400	4.700	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	887	1.760	821	2.009	2.632	5.893	968	2.695	830	2.002	872	1.002
Henlæggelser - ultimo	2.072	1.668	2.202	1.548	1.671	2.026	2.799	1.844	2.755	2.536	3.021	3.374

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab		10	Afdeling		10						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
t.ti.leg	Rep./nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	81	0	0	0	0	81	0	81	484
	Lovpligtig eftersyn af legepladser	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	150
	Udskift faldunderlag	0	0	0	73	0	0	0	0	73	0	73	0	435
b.bt.van.mål	Udskiftning af kold- og varmtvandsmålere	0	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	929
	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	355
	Udskiftning af elmålere	0	0	0	0	131	0	0	0	0	0	131	0	392
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	48
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	25
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	0	69
	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	33
m.mu.mas	Rep./nyt - småmaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	173
	Andel ny traktor (3 stk Egholm 2200)	0	82	0	0	0	82	0	0	0	82	0	82	657
	Andel ny græsklipper "Stiga"	0	0	0	30	0	0	0	0	30	0	30	0	178
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation og vandstik	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	2.139
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.823
	Udskiftning af emhætte	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	573
	Udskiftning af komfur	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	2.034
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
	Udskiftning af toiletter/sanitet	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	737
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	0	130	0	0	0	0	0	260
t.ti.sby	Maling af garager	0	46	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	274
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt (kælder)	0	336	0	0	0	0	0	336	0	0	0	0	1.679
t.tb.græ	Efterplantning	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	214
b.bk.vin	Udskiftning af udvendige fuger omkring vinduer	0	0	0	0	0	0	0	926	0	0	0	0	1.853
	Udskiftning af vinduer - stuevinduer	0	0	0	0	0	3.166	0	0	0	0	0	0	3.166
	Maling af udvendig træværk - stern, udhæng og stolper m.m.	0	0	0	990	0	0	0	0	0	990	0	0	4.950
	Smøring og justering af vinduer	0	0	50	0	0	50	0	0	50	0	0	50	502
	Tidligere glasforsikring - Udskiftning af glas	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.241
	Udskiftning af udvendige fuger omkring døre	0	0	0	0	0	0	0	157	0	0	0	0	315
b.bk.gul	Gulv i køkkener	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.985
	Øvrige gulve (ikke køkken)	0	47	0	47	0	47	0	47	0	47	0	47	710
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	4.143
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700
	Opretning af stibælægninger	94	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	0	566
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	35	0	0	0	0	35	0	35	210
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	820
b.bk.væg	Murværk, fuger, sokler-rep./eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	473
t.tt.afs.sam	Strømpeforing af kloakledning fra køkken	0	67	0	67	0	67	0	67	0	67	0	67	1.007
	Renovering af kloakker	0	0	0	0	0	0	0	473	0	0	0	0	473
b.bt.ven.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.280
	Rensning af aftrækskanaler fra badeværelser og køkken	0	101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	304
	Indvendig trappegelænder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.308
b.bk.tad	Rep./nyt tagbelægning (Pap) bagsiden.	0	0	0	0	0	1.615	0	0	0	0	0	0	1.615
	Rep./ny tagbelægning (pap) på indgangs siden	0	0	0	0	1.615	0	0	0	0	0	0	0	1.615
t.ti.tav	Udskiftning af stander til postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	532
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.526
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	93	93	93	93	93	93	93	0	0	0	0	0	649
t.tb.hæk	Udskiftning af hække	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	0	0	537
b.bt.elf.sam	Udskiftning af gruppe eltavler i lejemål	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	1.687
Total		887	1.760	821	2.009	2.632	5.893	968	2.695	830	2.002	872	1.002	51.129