

# Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

## Afdeling 14

### Stengårdsvej 24-58

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	152 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	12.511,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	155,6 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,14%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-7.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	96.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	52.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	121.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.164.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	1.117.200

#### Samlet huslejeregulering

**215.000**

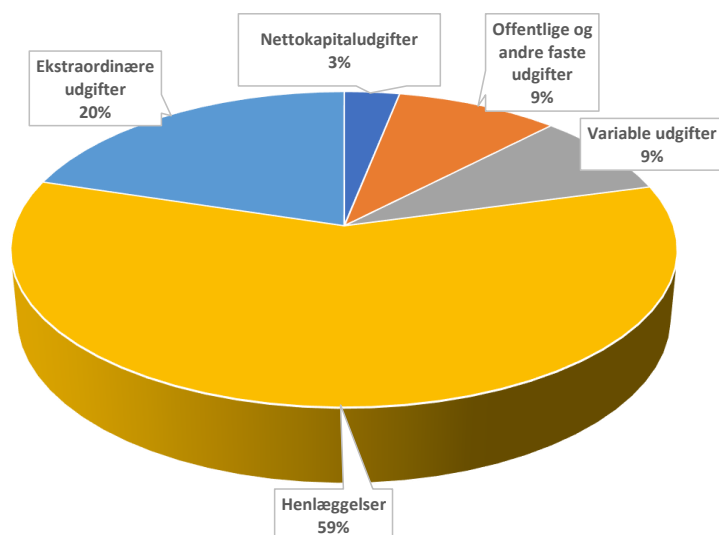
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	9.663,0 m <sup>2</sup>	778	17	795	160.600
Almene ungdomsboliger	1.692,0 m <sup>2</sup>	895	19	914	32.400
Almene ældreboliger	1.156,0 m <sup>2</sup>	890	19	909	22.000
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>12.511,0 m<sup>2</sup></b>	<b>804</b>	<b>17</b>	<b>821</b>	<b>215.000</b>

#### Eksempel på huslejeregulering (kr.):

Husleje nu	Regulering	Ny husleje
5.883	126	6.009

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 3%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 9%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 9%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 59%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 20%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 14

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,14%.

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 (kr. 27.100)  
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 (kr. 27.600)  
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. 111.1 Varme til fællesarealer (kr. 43.700)  
Stigningen skyldes at efter gennemgang af varmemåler, bliver nogle udgifter på kt. 118.1 fællesvaskeri flyttet til kt. 111.1 varme til fællesarealer.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 81.100)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 52.100)  
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 (kr. 152.200)  
Der er behov for færre henlæggelser - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. eksternt granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 121 Henlæggelser til Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kr. 40.000)  
Der er behov for færre henlæggelser, grundet afdelingen har tilstrækkeligt med opsparede henlæggelser.
- Kt. 125-127 Ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder og bygningsrenoveringer (kr. 1.532.800)  
Besparselsen skyldes indfrielse af lån, som vedrørte bygningerne som er nedrevet. Disse lån har ikke haft lejepåvirkning, da udgiften tidligere er blevet betalt af reguleringsmidler.

#### Indtægter

- Kt. 201 boligafgifter  
Budgettet viser faldende indtægter på almene familieboliger, hvilket skyldes ommærkning til ungdomsboliger og ældreboliger, hvor lejeindtægten tilsvarende er steget.
- Kt. 206 Ekstraordinære indtægter (kr. 189.800)  
Budgettet viser faldende indtægter på ekstraordinære indtægter, da den afdragsfri periode på nedrivningslånet blev indregnet i budgettet for 2024/2025
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 275.000 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. 268.414,36.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 1.068.415,16.

Kr. 266.700 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. 344.800 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 189.818 fra afdragsfri periode.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	10.103.200	-900	10.104.100	9.925.920
202	● Renter	735.800	537.700	198.100	4.106.401
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	133.900	10.200	123.700	134.043
	● Overført fra opsamlet resultat	275.000	8.300	266.700	344.800
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	11.633.100	-1.672.500	13.305.600	12.807.285
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>22.881.000</b>	<b>-1.117.200</b>	<b>23.998.200</b>	<b>27.318.449</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	714.800	-7.200	722.000	707.539
106	● Ejendomsskatter	512.700	27.100	485.600	381.012
107	● Vandafgift, måleraflysning	15.600	2.600	13.000	14.853
109	● Renovation	426.600	27.600	399.000	374.653
110	● Forsikring	196.800	-2.700	199.500	189.660
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	254.000	41.400	212.600	218.835
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	601.100		601.100	573.720
	● 2. Dispositionsfond	105.000	100	104.900	102.852
114	● Renholdelse	1.123.800	98.000	1.025.800	1.023.737
115	● Almindelig vedligeholdelse	340.000	2.000	338.000	291.535
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.921.135	527.168	1.393.967	758.821
	- dækkes af henlæggelser	-1.921.135	-527.168	-1.393.967	-758.821
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	40.177
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-40.177
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	432.900	8.000	424.900	435.429
119	● Diverse udgifter	76.900	-55.900	132.800	103.821
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.672.200	-152.200	2.824.400	2.642.200
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0	-40.000	40.000	27.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	35.000		35.000	35.000
124	● Andre henlæggelser	10.919.300	313.900	10.605.400	13.783.106
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.301.400	-1.532.800	5.834.200	3.025.357
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	351.361
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-351.361
130	● Tab ved fraflytning	0		0	73.192
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-59.128
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-14.064
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	367.900	367.900	0	2.898.298
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	221.428
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>23.096.000</b>	<b>-902.200</b>	<b>23.998.200</b>	<b>27.050.035</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2025/2026</b>		<b>215.000</b>	<b>Resultat 2023/2024:</b>		<b>268.414</b>

## 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:

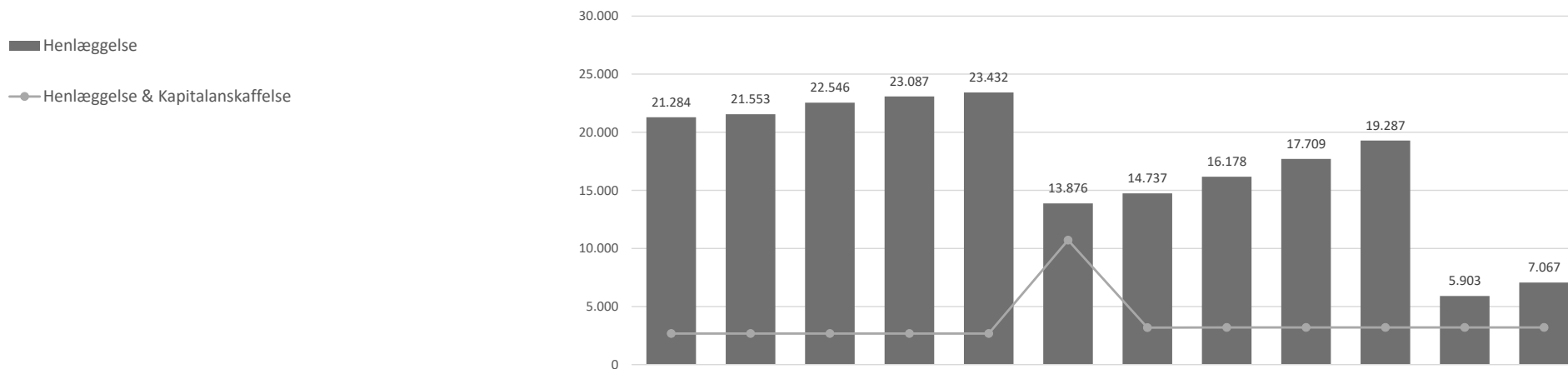
401 - Henl. vedligeholdelse	19.102.564
402 - Henl. istandsæt. frafl.	802.504
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	125.850
407 - Opsamlet resultat	1.068.415

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	14

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	20.533	21.284	21.553	22.546	23.087	23.432	13.876	14.737	16.178	17.709	4.954	5.903
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.917	3.180	3.199	3.199	3.199	3.199	3.199
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	7.800	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.921	2.403	1.679	2.132	2.327	20.273	2.319	1.758	1.667	1.622	2.250	2.034
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>21.284</b>	<b>21.553</b>	<b>22.546</b>	<b>23.087</b>	<b>23.432</b>	<b>13.876</b>	<b>14.737</b>	<b>16.178</b>	<b>17.709</b>	<b>19.287</b>	<b>5.903</b>	<b>7.067</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	14								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	
b.bk.tad	Rep. og udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	111
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	76
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	59
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	23	0	0	0	23	0	0	0	0	161
b.bt.ven.sam	Udskiftning af motor, spjæld m.m. tilgængelighedsopgange.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.334
	Udskiftning af ventilationsmotorer, styring og rep. div.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	877
	Udskiftning emhætter	0	0	0	0	0	0	589	0	0	0	0	0	1.179
	Årlig service på ventilationsanlæg	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	833
t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	120
	Nyt legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.913
	Multibane (Himmelrummet)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	648
	Udskiftning af legepladsudstyr mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.085
	Rep. og vedligehold af legepladsudstyr mv.	48	0	0	48	0	0	48	0	0	48	0	0	484
t.tt.afs.sam	Rensning af alle omfangsdræn	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	132
	Reling af kloakanlæg, vedligehold	0	0	0	0	0	429	0	0	0	0	0	429	2.144
b.bk.væg	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakter	156	0	0	156	0	0	156	0	0	156	0	0	1.562
	Maling af udvendige kældervægge	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	131
	Rep. / vedligehold af murede gavle	286	0	0	0	0	286	0	0	0	0	0	0	1.715
	Rep./udskiftning af elastiske fuger i badeværelser, løbende udskiftning	0	0	0	0	47	47	47	47	47	47	47	47	1.217
	Rep/renovering af gavle og indgangsfacader samt kældervinduer og døre.	0	0	0	0	0	17.853	0	0	0	0	0	0	17.853
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	126
	Tætning af kældervægge ( med fordeling )	0	0	0	0	0	0	139	0	0	0	139	0	417
	Maling af kældre og vaskerier	0	0	0	444	0	0	0	0	0	0	0	0	1.332
	Rep./udskiftning af facadebeklædning	0	0	0	172	0	0	0	0	0	0	0	0	515
t.tt.elf.sam	Rep. og vedligehold af parklamper og udv. belysning.	0	26	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	155
	Rep. udskiftning af parklamper og udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum MED FORDELING Borde, stole, service c	0	0	0	0	166	0	0	0	0	0	0	0	497
	Rep./nyt udstyr i fællesrum	87	0	0	0	0	87	0	0	0	0	0	0	520
	Rep/nyt udstyr	0	0	59	0	0	0	0	59	0	0	0	0	352
b.bk.ovf	Afdelingens andel af flytteudgifter	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	281	8.428
	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	2.591
t.tb.græ	Efterplantning	0	102	0	0	102	0	0	102	0	0	102	0	1.023
m.mu.mas	Service 3 stk elbiler, batteriskift, bremses mv.	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	113
	Udskift traktor (fordeling blokside)	0	0	219	0	0	219	0	0	219	0	0	219	2.189
	Udskiftning af El-biler - 3 stk skiftes i rul med 9 år mellem skift ( med fordeling i alle afd	0	0	55	0	0	55	0	0	55	0	0	55	546
t.tt.afs.dræ	Dykpumpe ved omfangsdræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99
b.bt.var.sam	Udskiftning af CTS-anlæg	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	65
	Rep/udskiftning af varmeinstallation	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.507
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	82	0	0	0	0	82	0	82	489
	Udskiftning af CTS anlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	497
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.660
	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1.266
b.bk.tra	Maling af opgange	0	0	0	0	644	0	0	0	0	0	644	0	2.577

b.bk.gul	Udskiftning gulv på toilet og tilstødende lokaler.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
	Udskiftning af trægulve i stue og værelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.042
t.ti.aff	Service på nedgravet affaldsbeholdere	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	621
	Udskiftning nedgravede affaldsløsninger.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	634
b.bt.afl.ops	Rensning af faldstammer	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	1.453
b.bk.vin	Udskiftning glas	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	2.386
	Udskiftning vinduer og døre på indgangs facade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.451
	Smøring og justering af vinduer og døre på indgangsside	0	94	0	0	0	0	0	94	0	0	0	0	471
	Smøring og justering af døre og vinduer på haveside	0	104	0	0	104	0	0	104	0	0	104	0	1.036
b.bt.aut.sam	Låsekasse, cylinder, nøgler og tilbehør i hoveddøre til lejemål (fordeling blokside)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	803
b.bt.tra.sam	Rep. / vedligehold af elevator, udskift bæretov, glidesko, dørkontakter og ruller.	0	0	151	0	0	0	0	0	151	0	0	0	753
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	158
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer ( overgæ	0	0	0	0	0	0	0	31	0	0	31	0	125
b.bt.van.sam	Rep/udskiftning vandinstallation	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.408
	Udskiftning blandingsbatterier ( med Fordeling)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	327
	Udskiftning sanitet	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	457
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	7.081
	Udskiftning komfur	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	4.695
b.bt.adg.sam	Rep. og service på elevator - lovpligtigt eftersyn	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.130
	Modernisering af elevator (Opgraderingssæt til Monoface 500 t)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	969
t.tk.bel	Opretning stier	98	0	0	98	0	0	98	0	0	98	0	0	979
b.bi.bad	Udskift badeværelsesskabe, håndvask og blandingsbatteri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.050
b.bt.afl.sam	Årlig eftersyn af dykpumpe.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	295
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	324
t.ti.sby	Maling af garager incl. tømrer rep.	63	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	0	379
b.bi.køk	Udskiftning af køkkeninventar, skabe og bordplader., blandingsbatteri og afløb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.781
<b>Total</b>		<b>1.921</b>	<b>2.403</b>	<b>1.679</b>	<b>2.132</b>	<b>2.327</b>	<b>20.273</b>	<b>2.319</b>	<b>1.758</b>	<b>1.667</b>	<b>1.622</b>	<b>2.250</b>	<b>2.034</b>	<b>114.300</b>