

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 22

Jerne og Tjæreborg Kollektivhus

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	15 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	900,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	15 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 3,28%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

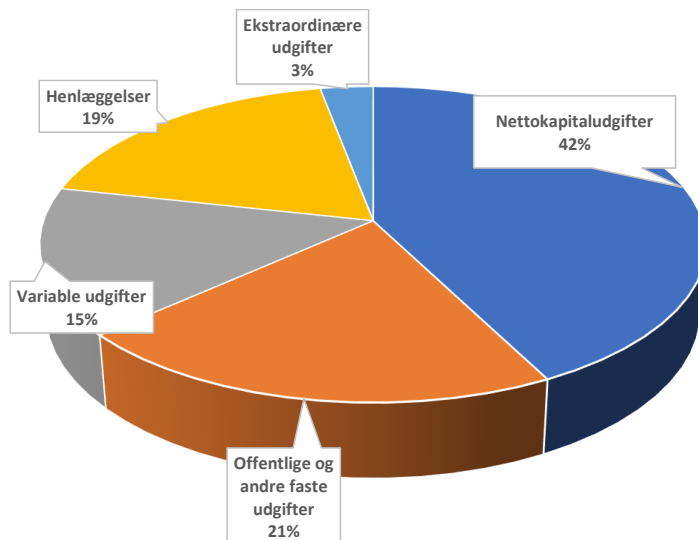
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	4.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	11.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	20.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-15.600

Samlet huslejustreregulering 29.300

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 ældreboliger	900,0 m ²	993	33	1.026	29.300
Boliglejemål i alt	900,0 m²	993	33	1.026	29.300
Eksempel på huslejustreregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.883	160	5.043	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 42%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 22

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 3,28%.

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. 2.300)
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 (kr. 3.600)
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. 114.4 Ekstern viceværtshjælp (kr. 6.700)
Der er budgetteret med en stigning på ekstern viceværtshjælp i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 13.100)
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. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 16.000 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. -25.201,87.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -55.168,88.

Kr. 7.300 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. 7.300 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	401.700			401.700	401.637,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	401.700			401.700	401.637,04
106	Ejendomsskatter	44.200	2.300	5,5%	41.900	39.811,54
107	Målerpasning - vand	2.700			2.700	2.558,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	47.700	3.800	8,7%	43.900	42.206,25
	2. Containertømning	0	-200	-100,0%	200	0,00
110	Forsikring	9.900	-100	-1,0%	10.000	9.498,69
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	1.100	-1.100	-50,0%	2.200	864,04
	3. Målerpasning m.v.	8.200	-200	-2,4%	8.400	8.027,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemåsenhed	54.500			54.500	51.885,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemåsenhed	10.100			10.100	9.915,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	198.400	4.500	2,3%	193.900	184.766,77
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	16.500	700	4,4%	15.800	14.950,93
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	265,94
	4. Ekstern viceværthjælp	95.700	6.700	7,5%	89.000	101.287,66
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	26.000			26.000	37.035,94
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	227.502	102.648	82,2%	124.854	23.217,13
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-227.502	-102.648	82,2%	-124.854	-23.217,13
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	1.645,29
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-1.645,29
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.700	200	8,0%	2.500	2.484,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	1.000		0	892,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	358,12
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	142.600	8.600	6,4%	134.000	157.274,59
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	174.100	13.100	8,1%	161.000	143.300,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-2.000	-100,0%	2.000	3.500,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	2.000			2.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	176.100	11.100	6,7%	165.000	146.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	918.800	24.200	2,7%	894.600	890.478,40
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.881,68
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.881,68
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	12.000	12.000		0	31.803,04
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	16.000	8.700	119,2%	7.300	7.300,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	28.000	20.700	283,6%	7.300	39.103,04
139	UDGIFTER I ALT	946.800	44.900	5,0%	901.900	929.581,44
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	946.800	44.900	5,0%	901.900	929.581,44

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.)
INDTÆGTER:						
ORDINÆRE INDTÆGTER:						
201	Boligafgifter & lejer :					
	3. Almene ældreboliger	893.600			893.600	859.320,00
202	Renter	23.900	15.600	188,0%	8.300	45.059,57
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	917.500	15.600	1,7%	901.900	904.379,57
209	INDTÆGTER I ALT	917.500	15.600	1,7%	901.900	904.379,57
210	Nødvendig merindtægt/underskud	29.300	29.300		0	25.201,87
220	NØDVENDIG INDTÆGT	946.800	44.900	5,0%	901.900	929.581,44

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 22 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

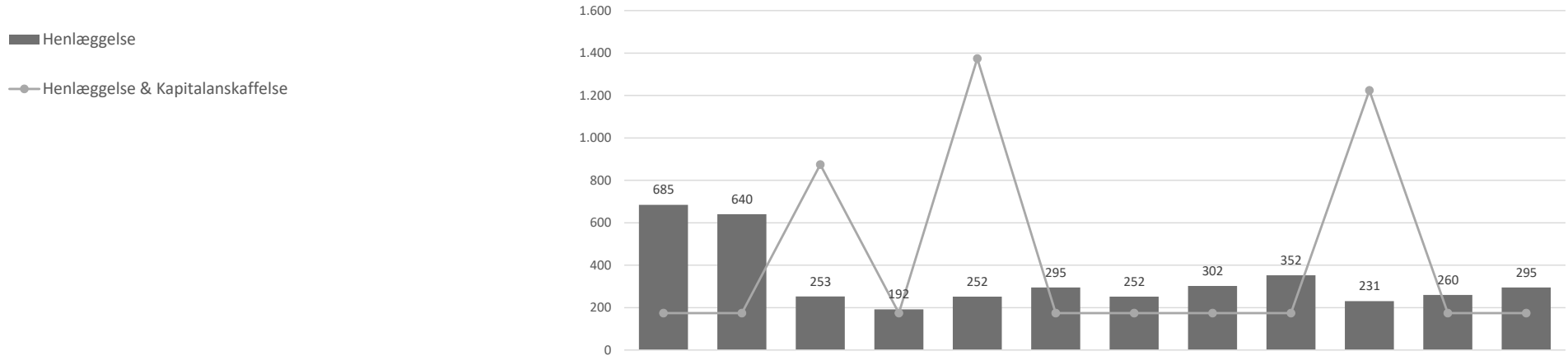
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	22

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	738	685	640	253	192	252	295	252	302	352	251	260
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	700	0	1.200	0	0	0	0	1.050	0	0
Planlagt vedligeholdelse	228	218	1.262	235	1.314	131	217	124	124	1.345	166	139
Henlæggelser - ultimo	685	640	253	192	252	295	252	302	352	231	260	295

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		22				
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.var.pro	Energimærke	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	0	34
b.bt.afl.ops	Rep./udskiftning af tagrender	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	28
	Reperation tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 6 stk.	0	0	355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	355
	Udskiftning køkken 9 stk.	0	0	533	0	0	0	0	0	0	0	0	0	533
b.bk.vin	Udvendig træværk males	0	0	0	82	0	0	0	0	0	82	0	0	411
	Tidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
	Smøring og justering af vinduer og døre	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	95
	Udskiftning vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.181
b.bk.tad	Rep./vedligehold tage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
	Udskiftning tagsten	0	0	0	0	1.209	0	0	0	0	1.076	0	0	2.285
	Tagbelægning eftergås	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	21
b.bk.gul	Måtter i forgang	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	16
	Vinyl i køkken	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	84
	Måtter i forgang. Udskiftet 2014	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	0	23
m.mu.mas	PC, iPad, IT, mobil, indkøb til VM-arbejdsplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
	Granskning vedligeholdelsesplaner/ Ekstern andel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	47
	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	236
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112
	Udskiftning af forbrugsmålere	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
t.tk.heg	Plankeværk skiftes for enden ved 1 A og 1 B	0	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147
b.bk.væg	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
	Fuger og murværk eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	50
	Fuger og murværk eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	67
	Reparation og gennemgang udvendige fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	100
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	268	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268
b.bt.ven.sam	Ventilatorer i badeværelser	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
	Udskiftning emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
	Udskiftning af emhætter	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	43
	Udskiftning af blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
	Udskiftning sanitet	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	286
	Rep./udskiftning vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	206
	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
b.bi.hvi	Komfur skiftes til indbygningsovn med varmluft samt bordkomfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	245
	Udskiftning køleskabe	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	320
	Komfurer udskiftes, indbygningsovn samt bordkomfur	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	337
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	0	43
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	42
	Opretning stibelægninger	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	31
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	52
m.mu.ikt	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsæ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	16
b.bt.adg.sam	Nyt læsesystem	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	25	75
t.tb.bus	Efterplantning	9	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	43
b.bk.tra	Udvendig træværk males	96	0	0	0	0	0	96	0	0	0	0	0	482
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	559
	Vedligehold af råderetsændring samt E-syn indeksering	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.331
Total		228	218	1.262	235	1.314	131	217	124	124	1.345	166	139	11.091