

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 26

Fyrparken 52-64, 292-338, 510-548

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	78 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.220,2 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	78 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

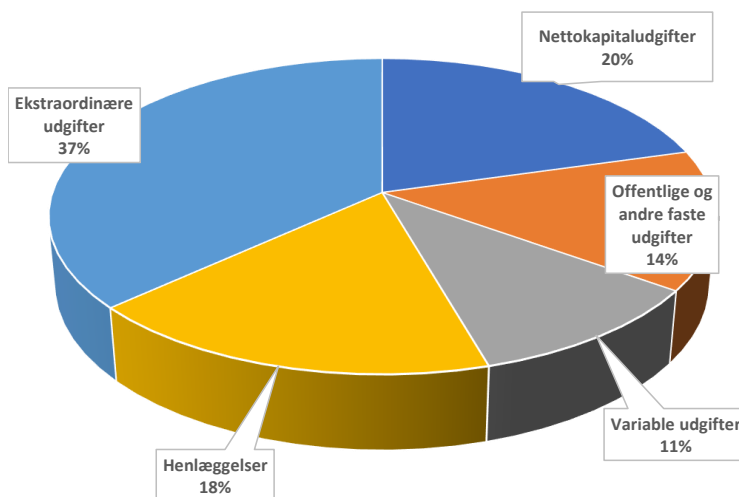
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-2.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	34.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	23.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	142.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-47.900

Samlet huslejeregulering 151.100

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 6.220,2 m ²	811	24	835	151.100
Boliglejemål i alt 6.220,2 m²	811	24	835	151.100
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu 5.544	Regulering 166	Ny husleje 5.710

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 20%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 14%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 37%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 26

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,99%.

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. 109 Renovation (11.000)
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 Fælles el (8.100)
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 (31.700)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (5.000)
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 (23.800)
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. 127 Ydelser vedr. bygningrenoveringslån (25.000)
Låneydelserne stiger i forhold til sidste års budget på baggrund af faldende støtte.

Indtægter

- Kt. 201 Lejeindtægt (24.300)
Der er budgetteret med flere lejeindtægter på almene familieboliger, grundet etablering af nye p-pladser, som blev vedtaget på sidste års afdelingsmøde.
- Kt. 204.4 Løbende tilskud fra dispositionsfonden (56.000)
Tilskuddet aftrappes årligt med kr. 9 pr. kvm, hvor man i afdelingen har fået godkendelse for at udskyde aftrapningen ved hjælp af reguleringsmidlerne kt. 206.
- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 151.400 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. 35.398,12.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 694.432,56.

Kr. 245.700 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. 292.800 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	1.412.700			1.412.700	1.412.703,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.412.700			1.412.700	1.412.703,00
106	Ejendomsskatter	265.700			265.700	286.512,23
107	Målerpasning - vand	7.600	-1.000	-11,6%	8.600	7.345,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	239.900	11.000	4,8%	228.900	218.912,74
	2. Containertømning	400	-100	-20,0%	500	0,00
110	Forsikring	70.000	-1.800	-2,5%	71.800	68.033,55
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	14.100	-8.100	-36,5%	22.200	11.829,91
	3. Målerpasning m.v.	26.300	-2.200	-7,7%	28.500	27.226,47
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	283.500			283.500	269.802,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	52.700	100	0,2%	52.600	51.558,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	980.200	-2.100	-0,2%	982.300	961.219,90
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	452.400	31.700	7,5%	420.700	389.930,51
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.400	100	7,7%	1.300	1.382,96
	4. Ekstern viceværthjælp	14.700	500	3,5%	14.200	28.329,51
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	190.000	5.000	2,7%	185.000	269.990,51
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.017.605	245.900	31,9%	771.705	375.758,22
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.017.605	-245.900	31,9%	-771.705	-375.758,22
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	24.981,07
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-24.981,07
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	46.100	1.300	2,9%	44.800	41.974,98
	Drift af vaskeplads (iflg. spec)	0	-1.800	-100,0%	1.800	994,89
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	14.000	900	6,9%	13.100	12.916,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.400			4.400	2.512,55
	4. a. Fritidsomkostninger	4.500			4.500	2.578,50
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.800			2.800	2.475,08
	6. Advokatombkostninger	0	-2.000	-100,0%	2.000	0,00
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	0	-900	-100,0%	900	966,98
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	730.300	34.800	5,0%	695.500	754.053,27
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	1.216.100	23.800	2,0%	1.192.300	1.152.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0			0	15.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	35.784,78
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.216.100	23.800	2,0%	1.192.300	1.202.784,78
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.339.300	56.500	1,3%	4.282.800	4.330.760,95

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.)
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Dispositionsfondslån energirenovering	9.800			9.800	9.787,41
	3. Helhedsplan (ustøttet)	663.100	-1.600	-0,2%	664.700	663.296,74
	7. Individuel køkkenrenovering	79.800	-11.600	-12,7%	91.400	91.365,88
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	119.500	8.400	7,6%	111.100	118.981,70
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	3. Helhedsplan (støttet)	1.525.000	25.000	1,7%	1.500.000	1.521.971,50
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	10.562,30
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-10.562,30
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	122.300	122.300		0	391.840,75
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.519.500	142.500	6,0%	2.377.000	2.797.243,98
139	UDGIFTER I ALT	6.858.800	199.000	3,0%	6.659.800	7.128.004,93
140	Årets overskud					35.398,12
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.858.800	199.000	3,0%	6.659.800	7.163.403,05

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	5.047.100	24.300	0,5%	5.022.800	4.924.800,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	146.000	-3.200	-2,1%	149.200	156.647,00
202	Renter	244.500	176.800	261,2%	67.700	591.171,63
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	21.200	300	1,4%	20.900	21.204,82
	6. Overført fra opsamlet resultat	151.400	-94.300	-38,4%	245.700	292.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.610.200	103.900	1,9%	5.506.300	5.986.623,45
204	4. Løbende tilskud fra disp.fonden (manko)	1.004.000	-56.000	-5,3%	1.060.000	1.116.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	4.779,60
	Overført fra reguleringskt. 406.3	93.500			93.500	56.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.097.500	-56.000	-4,9%	1.153.500	1.176.779,60
209	INDTÆGTER I ALT	6.707.700	47.900	0,7%	6.659.800	7.163.403,05
210	Nødvendig merindtægt/underskud	151.100	151.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	6.858.800	199.000	3,0%	6.659.800	7.163.403,05

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri (fælles med afd. 29)					
	Forbrugsafgifter	19.500	-500	-2,5%	20.000	16.103,66
	Rengøring	8.500			8.500	8.460,00
	Total Care	18.100	1.800	11,0%	16.300	17.411,32
	Udgifter i alt	46.100	1.300	2,9%	44.800	41.974,98
203.2	Vaskeriindtægter	21.200	300	1,4%	20.900	21.204,82
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-24.900	-1.000	4,2%	-23.900	-20.770,16

Afdelingsbestyrelsens påtegning

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

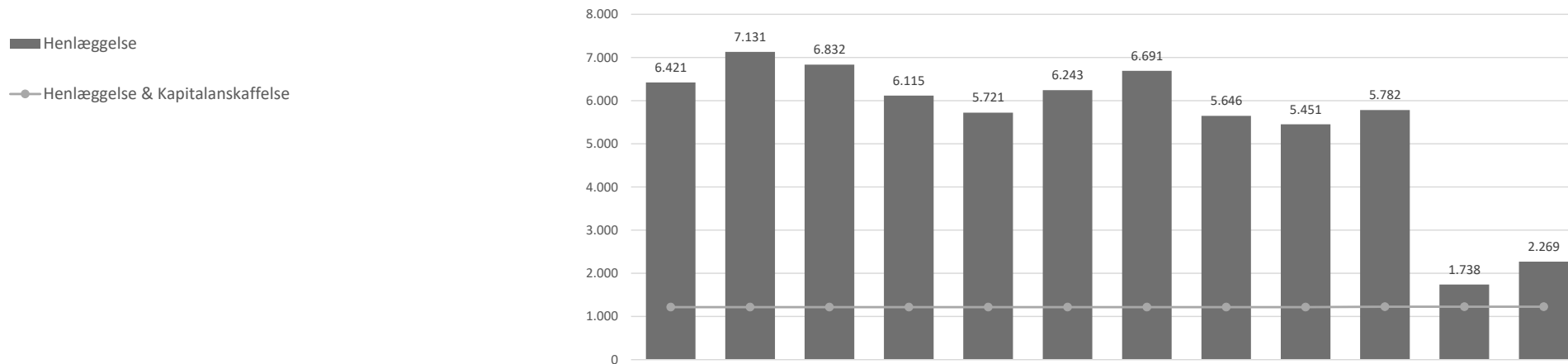
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025
 Selskab 10
 Afdeling 26

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	6.223	6.421	7.131	6.832	6.115	5.721	6.243	6.691	5.646	5.451	1.776	1.738
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.216	1.226	1.226	1.226
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.018	507	1.514	1.933	1.610	694	768	2.262	1.411	895	1.264	695
Henlæggelser - ultimo	6.421	7.131	6.832	6.115	5.721	6.243	6.691	5.646	5.451	5.782	1.738	2.269

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	26								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.gul	Udskiftning af parket gulve	155	0	0	0	155	0	0	0	155	0	155	0	1.243
b.bt.aut.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	344	0	0	0	0	0	0	0	688
t.tb.græ	Etablering af beplantning i gavle	0	0	66	0	0	66	0	0	66	0	0	66	655
	Efterplantning	59	0	0	59	0	0	59	0	0	59	0	0	588
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	12	0	0	0	12	0	0	0	0	81
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	55
	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	38
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
b.bk.væg	Rep. murværk	0	0	0	442	0	0	0	0	0	0	0	0	1.770
	Maling af trappegelændere i opgange. 27 stk opgange	0	0	0	57	0	0	0	0	0	57	0	0	284
	Afslibning af trappetrin i 27 stk fælles opgange (Ytzen i 2009 kr. 91.250)	0	0	0	136	0	0	0	0	0	136	0	0	680
	Udskiftning af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	130	0	0	0	260
	Udskiftning af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	192	0	0	0	385
	Rep./udskiftning facadeplader på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.131
t.tk.bel	Eftersyn og opretning af stibelægninger	0	0	0	35	0	0	0	35	0	0	0	0	245
	Udskiftning belægning på p-pladser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.357
	Nyt asfalt på "digevejen" ved volden.(Fordeling med afd. 26 og Fladen Grund?)	0	0	0	0	0	0	226	0	0	0	0	0	452
	Belægninger på havesiden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	408
	Udskiftning af stibelægning foran blokkene m.m.	0	0	0	0	0	0	0	495	0	0	0	0	495
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	4.461
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	477
	Smøring og justering af vinduer	0	0	54	0	0	54	0	0	54	0	0	54	536
	Maling af overdækninger på havesiden og træværk i afdelingen	0	0	0	0	262	0	0	0	0	0	262	0	1.310
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	0	0	0	401	0	0	0	0	0	0	0	0	1.202
	Udskiftning af analog varmestyring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	0	0	134
t.tt.afl.sam	Udskiftning/ rep. af grundvandspumper	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	239
	Rep./udskiftning af brønde	226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
	Relining hovedledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.131
	Rep/udskiftning kloak - relining (krybekældre)	0	0	100	0	0	0	0	0	100	0	0	0	502
b.bk.tad	Eftergåelse af tagbelægning/tagsten	0	0	0	0	0	0	0	0	137	0	0	0	547
	Rep./nyt tagbelægning på overdækkede terrasser	0	0	0	0	0	52	0	0	0	52	0	52	367
	Udskiftning af tagpap på skure	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390
t.tt.elf.sam	Udskiftning af mastetoppe på parklamper.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
	Udskiftning af lamper på gavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73
b.bi.møb	Møbler. Andel rep./nyt udstyr i fællesrum	39	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	236
m.mu.mas	Andel ny traktor (3 stk EGHOLM 2200)	0	0	0	114	0	0	0	114	0	0	0	0	798
	Andel ny græsklipper STIGA	0	0	0	39	0	0	0	0	39	0	39	0	233
	Rep/nyt - redskaber, maskiner m.m.	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	2.198
	Udskiftning af komfur	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	2.398
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	747
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	503
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	41	0	0	0	0	41	0	41	245
	Udskiftning/renovering af stigerør fra kælder og op i lejemål.	0	0	0	156	0	0	0	156	0	0	0	0	1.093
	Udskiftning/renovering af rørføring for varme i terrændæk	0	0	0	0	0	0	0	565	0	0	0	0	1.696

b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	888
	Vedligeholdelse vandinstallation	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	737
	Udskiftning af toiletter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565
t.tt.afl.pum	Årlig eftersyn af pumper	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113
t.ti.leg	Lovpligtig eftersyn af legepladser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	246	0	0	0	0	0	246	0	1.231
	Reparation af legepladsudstyr	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	475
b.bk.dør	Udskiftning døre til skure	0	0	529	0	0	0	0	0	0	0	0	0	529
b.bi.ska	Udskiftning af vaskeskabe i bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	294
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	378	0	0	0	0	756
t.tk.heg	Rep. plankeværk ved boligerne	55	0	0	0	55	0	0	0	55	0	55	0	439
t.tt.afl.led	Udskiftning eller reeling udvendig kloak fra krybekælder og udskiftning af brønde	0	0	283	0	0	0	0	0	0	0	0	0	848
t.tk.væg	Behandling af plankeværker og skure på indgangssiden	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	484
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og på facaden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152
Total		1.018	507	1.514	1.933	1.610	694	768	2.262	1.411	895	1.264	695	40.643