

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

## Afdeling 27

### Kallesbjergvej 20A-28K

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	40 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.852,2 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	40 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,49%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-36.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	56.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	32.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	65.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-50.900

#### Samlet huslejeregulering

**67.000**

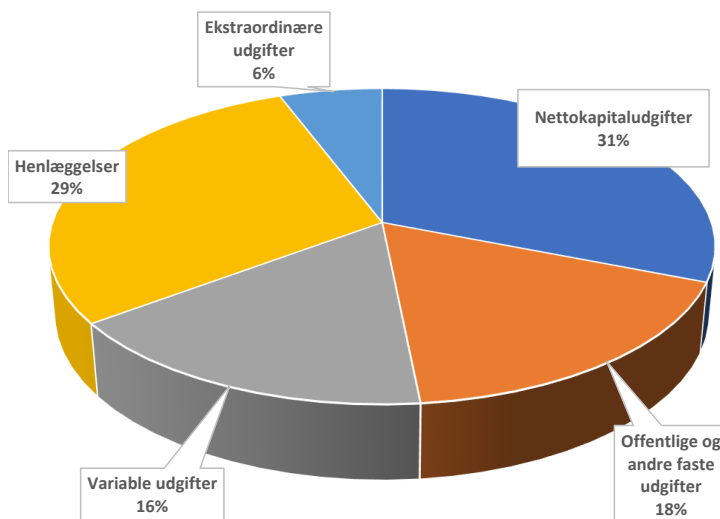
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	2.852,2 m <sup>2</sup>	942	23	965	67.000
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>2.852,2 m<sup>2</sup></b>	<b>942</b>	<b>23</b>	<b>965</b>	<b>67.000</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.851	121	4.972

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 31%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 29%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 6%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 27

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,49%.

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 (6.900)  
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 (41.200)  
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (15.100)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (25.000)  
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 (32.500)  
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 (12.700)  
Der er behov for at øge henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning i afdelingen.
- Kt. 123 Henlæggelser til tab ved fraflytning (12.700)  
Der er i året budgetteret med lavere henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, dette med baggrund i afdelingens allerede opsparede henlæggelser og behov.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.  
Der afvikles i budgetåret kr. 19.500 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. -63.713,73.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter har en negativ saldo på kr. -58.647,00. Beløbet vil blive afviklet over de kommende 3 budgetår. Med baggrund i ovenstående opsamlet underskud, vil der i 2024/25 ikke blive overført kr. 1.700 fra opsamlet resultat som budgetteret.

### 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. 18.500 fra konto for opsamlet resultat.

---

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

## 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	910.900			910.900	910.930,52
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>910.900</b>			<b>910.900</b>	<b>910.930,52</b>
106	Ejendomsskatter	183.400	6.900	3,9%	176.500	170.169,15
107	Målerpasning - vand	7.700	-100	-1,3%	7.800	7.401,25
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	90.800	-41.200	-31,2%	132.000	150.968,52
110	Forsikring	33.500	-500	-1,5%	34.000	32.288,63
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	1.300	-600	-31,6%	1.900	1.355,55
	3. Målerpasning m.v.	3.800	-800	-17,4%	4.600	4.443,60
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	145.400			145.400	138.360,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	27.000			27.000	26.440,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>512.900</b>	<b>-36.300</b>	<b>-6,6%</b>	<b>549.200</b>	<b>551.426,70</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	232.600	15.100	6,9%	217.500	210.981,35
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700			700	709,20
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	155.000	25.000	19,2%	130.000	206.504,55
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	620.347	310.862	100,4%	309.485	317.021,34
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-620.347	-310.862	100,4%	-309.485	-317.021,34
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	17.398,79
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-17.398,79
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	24.000	3.400	16,5%	20.600	16.945,06
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	6.100	2.000	48,8%	4.100	4.761,19
	Andel, viceværftfaciliteter	11.300	-400	-3,4%	11.700	10.120,93
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	28.800			28.800	27.468,88
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.200	500	7,5%	6.700	6.624,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000	4.500	100,0%	4.500	4.500,00
	4. a. Fritidsomkostninger	6.000	6.000		0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.300			1.300	1.134,92
	9. Diverse	0			0	100,00
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>482.000</b>	<b>56.100</b>	<b>13,2%</b>	<b>425.900</b>	<b>489.850,08</b>
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	846.800	32.500	4,0%	814.300	743.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.700	12.700	423,3%	3.000	6.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	2.800	-12.700	-81,9%	15.500	15.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>865.300</b>	<b>32.500</b>	<b>3,9%</b>	<b>832.800</b>	<b>764.000,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>2.771.100</b>	<b>52.300</b>	<b>1,9%</b>	<b>2.718.800</b>	<b>2.716.207,30</b>

## 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.)
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
125	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:</b>					
	1. Vinduer	22.600	-200	-0,9%	22.800	22.726,77
	7. Individuel køkkenrenovering	41.000			41.000	47.251,57
126	<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>					
	1. Afskrivning individuel køkkener	50.400	10.500	26,3%	39.900	39.375,14
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.092,04
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.092,04
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	35.800	35.800		0	92.446,67
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	19.500	19.500		0	0,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>169.300</b>	<b>65.600</b>	<b>63,3%</b>	<b>103.700</b>	<b>201.800,15</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.940.400</b>	<b>117.900</b>	<b>4,2%</b>	<b>2.822.500</b>	<b>2.918.007,45</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>2.940.400</b>	<b>117.900</b>	<b>4,2%</b>	<b>2.822.500</b>	<b>2.918.007,45</b>

### INDTÆGTER:

	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	2.686.700			2.686.700	2.584.128,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	91.400	10.500	13,0%	80.900	86.557,00
202	Renter	71.500	46.500	186,0%	25.000	142.313,40
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	2. Drift af fællesvaskeri	12.100	-2.500	-17,1%	14.600	12.135,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	2.700	-900	-25,0%	3.600	2.660,30
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	9.000	-1.000	-10,0%	10.000	8.000,02
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-1.700	-100,0%	1.700	18.500,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.873.400</b>	<b>50.900</b>	<b>1,8%</b>	<b>2.822.500</b>	<b>2.854.293,72</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.873.400</b>	<b>50.900</b>	<b>1,8%</b>	<b>2.822.500</b>	<b>2.854.293,72</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>67.000</b>	67.000		0	63.713,73
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>2.940.400</b>	<b>117.900</b>	<b>4,2%</b>	<b>2.822.500</b>	<b>2.918.007,45</b>

**DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203**

<b>118.1</b>	<b>Drift af vaskeri</b>					
	Forbrugsafgifter	9.500	-2.100	-18,1%	11.600	7.910,51
	Rengøring	5.100	5.100		0	0,00
	Total Care	9.400	400	4,4%	9.000	9.034,55
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>24.000</b>	<b>3.400</b>	<b>16,5%</b>	<b>20.600</b>	<b>16.945,06</b>
<b>203.2</b>	Vaskeriindtægter	12.100	-2.500	-17,1%	14.600	12.135,00
	<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-11.900</b>	<b>-5.900</b>	<b>98,3%</b>	<b>-6.000</b>	<b>-4.810,06</b>
	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
<b>118.24</b>	Udgifter	6.100	2.000	48,8%	4.100	4.761,19
<b>203.33</b>	Lejeindtægter	2.700	-900	-25,0%	3.600	2.660,30
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>-3.400</b>	<b>-2.900</b>	<b>580,0%</b>	<b>-500</b>	<b>-2.100,89</b>
<b>118.3</b>	<b>Drift af møde- og selskabslokaler</b>					
	1. Forbrugsafgifter	23.600	-200	-0,8%	23.800	18.079,12
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	3.000			3.000	2.771,36
	5. Vedligeholdelse	1.000	500	100,0%	500	4.857,72
	6. Diverse	1.200	-300	-20,0%	1.500	1.760,68
	<b>Udgifter i alt</b>	<b>28.800</b>			<b>28.800</b>	<b>27.468,88</b>
<b>203.4</b>	Lejeindtægter	9.000	-1.000	-10,0%	10.000	8.000,02
	<b>Over-/underskud af møde- og selskabslokaler</b>	<b>-19.800</b>	<b>-1.000</b>	<b>5,3%</b>	<b>-18.800</b>	<b>-19.468,86</b>

**Afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 27 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

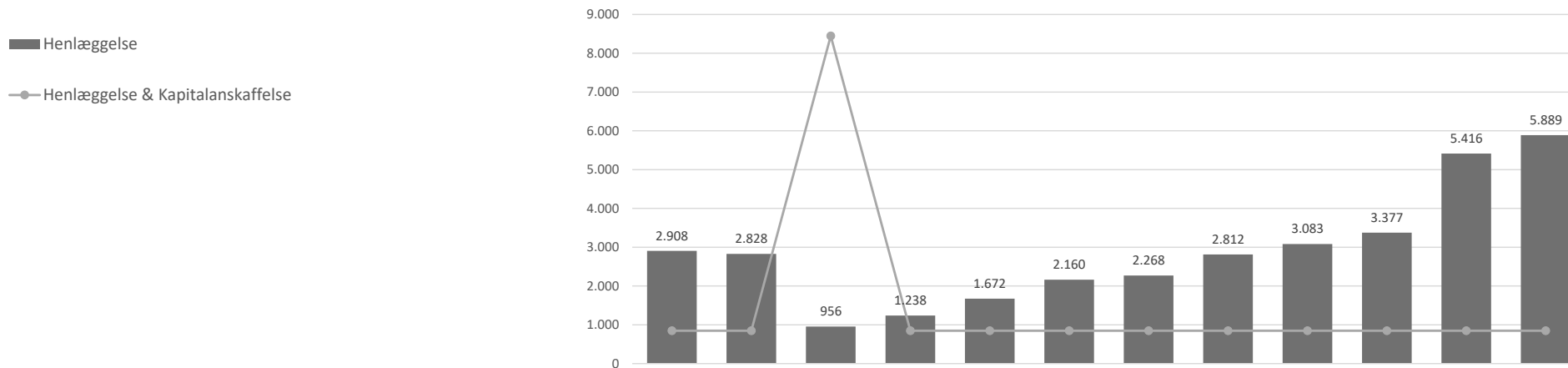
Nordby, den

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025  
 Selskab 10  
 Afdeling 27

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	2.681	2.908	2.828	956	1.238	1.672	2.160	2.268	2.812	3.083	5.154	5.416
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	847	847	847	847	847	847	847	847	847	847	847	847
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	7.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	620	927	10.319	565	412	359	739	303	575	553	585	374
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>2.908</b>	<b>2.828</b>	<b>956</b>	<b>1.238</b>	<b>1.672</b>	<b>2.160</b>	<b>2.268</b>	<b>2.812</b>	<b>3.083</b>	<b>3.377</b>	<b>5.416</b>	<b>5.889</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		27				
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År													Total
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.van.sam	Rep./udskift vandstik	0	0	25	0	0	25	0	0	25	0	0	25	251
	Udskiftning sanitet	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	527
	Rep./udskiftning af vandinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	349
	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	169
b.bi.bad	Udskiftning badeværelser	0	0	2.840	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.840
b.bt.var.sam	Reparation af varmeanlæg	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	36	0	543
	Rep./udskiftning varmeinstallation Ny Danfos styring i den enkelte bolig .	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	931
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	126
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	3.359
	Malerbeh. af festsal indv. incl. træværk	32	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0	129
b.bk.tad	Renovering og udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.968
	Rep/udskiftning af tage	0	19	0	0	0	19	0	0	0	19	0	19	149
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	6	0	0	0	6	0	0	0	0	41
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	28
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
	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	20
b.bk.væg	Rep./udskiftning murværk	100	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	402
	Afrens og behandling af gavle efter behov	33	0	0	33	0	0	33	0	0	33	0	0	331
	Rep. og gennemgang af udvendige vinduesfuger	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	33	0	167
	Renovering af murværk (1000 kvm af 2229 kvm pr aktivitet + div om muring og rep.)	0	0	3.482	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.482
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser og skilte	0	12	0	0	0	12	0	0	0	12	0	12	96
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	17
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	183	0	0	0	183	0	549
	Minifræser, Frontskovl, Multiklipper, Kantskærer	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	196
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
t.tb.græ	Etablering af biodiversitet. biotop, stenbede, træ kroppe, udgift til konsulent.	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	66
	Efterplantning	26	0	0	26	0	0	26	0	0	26	0	0	256
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	932
	Udskiftning køleskabe	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	778
b.bk.vin	Maling af vinduer/døre på indgangssiden samt 6 stk døre og indgangspartier ved vestg:	0	0	225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	225
	Smøring og justering af vinduer og døre. Hængsler smøres og tættelister eftergås	0	0	69	0	0	0	69	0	0	0	0	0	480
	Udskiftning af vinduer på indgangsside	0	0	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	832
	Tidligere glasforsikring	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
t.tt.var.sam	Rep/udskiftning kloakledninger og brønde i jord	0	126	0	0	0	0	0	0	0	126	0	0	502
b.bt.af.ops	Rep/udskiftning af tagrender	24	0	510	0	24	0	24	0	24	0	24	0	852
b.bk.gul	Gulvbelægning skiftes løbende, ialt 940 m2	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	941
b.bt.van.pro	Gulvvarme projekt - tekniske install. Bad, døre, gulve mv.	0	0	1.894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.894
b.bt.van.mål	Udskiftning af vandmålere og digitalisering	0	0	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	257
t.tk.heg	Rep. Udskiftning af plankeværker	0	0	49	0	0	0	0	0	49	0	0	0	244
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	52	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0	0	258
	Rep/udskift stibelægning delvist	0	473	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	473
b.bt.ven.sam	Løbende servicering af emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	153
	Udskiftning emhætter	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	414
b.bt.bly.sam	Udvendige belysning. ved skure, indgange og mastebelysning ved p. pladser	0	0	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	173
<b>Total</b>		<b>620</b>	<b>927</b>	<b>10.319</b>	<b>565</b>	<b>412</b>	<b>359</b>	<b>739</b>	<b>303</b>	<b>575</b>	<b>553</b>	<b>585</b>	<b>374</b>	<b>31.897</b>