

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 32

Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.936,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	5 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	45 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 4,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	11.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	1.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	162.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	23.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-64.300

Samlet huslejeregulering

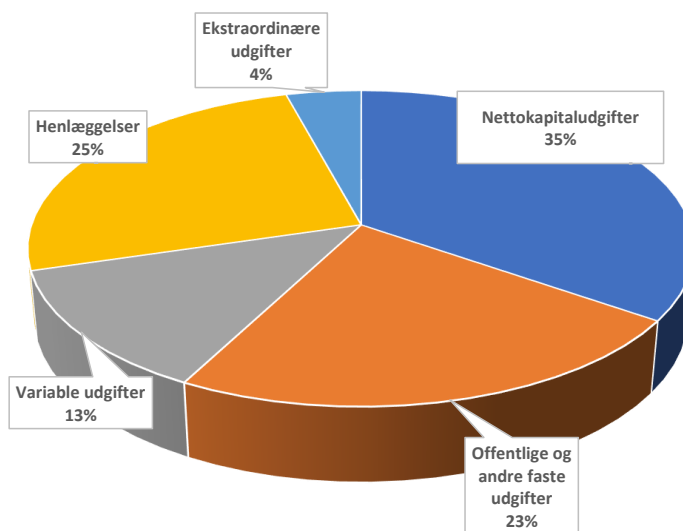
135.200

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	2.775,0 m ²	927	46	973	128.400
Almene ungdomsboliger	161,8 m ²	838	42	880	6.800
Boliglejemål i alt	2.936,8 m²	922	46	968	135.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.955	247	5.202

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 25%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 4%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 32

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 4,99%.

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. 106 Ejendomsskat (kr. 7.700)
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. 107 Vandafgift og vandafledningsafgift (kr. 4.100)
Der er besparelse til budgettet 2025/2026, i takt med lavere vandforbrug.
- Kt. 109 Renovation (kr. 10.000)
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. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 10.400)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (kr. 5.000)
Stigende priser og udviklingen i de almindelig vedligeholdelse har gjort, at afdelingen har haft behov for stigning i forhold til budgettet for 2024/2025.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 8.500)
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. 164.700)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 65.100 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. 52.479,59.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 145.325,40. Kr. 30.900 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. 25.000 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	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
106	Ejendomsskatter	141.000	7.700	5,8%	133.300	126.631,46
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	120.700	-4.100	-3,3%	124.800	109.316,45
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	110.300	10.000	10,0%	100.300	97.804,14
110	Forsikring	40.500	-600	-1,5%	41.100	39.054,55
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	59.100	-1.200	-2,0%	60.300	47.521,37
	3. Målerpasning m.v.	13.900	-700	-4,8%	14.600	14.120,98
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	163.600			163.600	155.655,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	30.400	100	0,3%	30.300	29.745,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	699.500	11.200	1,6%	688.300	639.848,95
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	169.400	10.400	6,5%	159.000	154.165,87
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	72.900	3.500	5,0%	69.400	68.770,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800			800	797,85
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-2.200	-100,0%	2.200	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	87.000	5.000	6,1%	82.000	123.650,34
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	276.642	-656.833	-70,4%	933.475	1.034.082,50
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-276.642	656.833	-70,4%	-933.475	-1.034.082,50
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	19.350,48
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-19.350,48
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	28.200	-4.700	-14,3%	32.900	25.967,09
	Andel, viceværthfaciliteter	8.100	-300	-3,6%	8.400	7.248,77
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	3.500	-1.900	-35,2%	5.400	3.058,55
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.900	500	6,8%	7.400	7.286,40
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000			3.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.300			1.300	1.168,58
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	-8.500	-72,0%	11.800	11.878,83
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	385.400	1.800	0,5%	383.600	403.992,28

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

UDGIFTER (fortsat):

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	770.400	164.700	27,2%	605.700	513.300,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0	-2.000	-100,0%	2.000	14.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	770.400	162.700	26,8%	607.700	527.300,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.906.000	175.700	6,4%	2.730.300	2.621.844,83
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Altaner	46.400			46.400	46.588,70
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	57.300			57.300	49.188,63
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	13.167,61
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-13.167,61
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	23.800	23.800		0	64.385,06
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	127.500	23.800	23,0%	103.700	160.162,39
139	UDGIFTER I ALT	3.033.500	199.500	7,0%	2.834.000	2.782.007,22
140	Årets overskud					52.479,59
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.033.500	199.500	7,0%	2.834.000	2.834.486,81

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.572.600	-200	0,0%	2.572.800	2.498.016,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	57.300			57.300	57.312,00
	2. Almene ungdomsboliger	135.600	100	0,1%	135.500	131.640,00
	7. Garager	4.500			4.500	4.500,00
202	Renter	47.500	33.400	236,9%	14.100	103.048,81
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	14.600	-3.200	-18,0%	17.800	14.590,31
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Indtægt Guardian	600			600	179,69
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500			500	200,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	65.100	34.200	110,7%	30.900	25.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.898.300	64.300	2,3%	2.834.000	2.834.486,81
209	INDTÆGTER I ALT	2.898.300	64.300	2,3%	2.834.000	2.834.486,81
210	Nødvendig merindtægt/underskud	135.200	135.200		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	3.033.500	199.500	7,0%	2.834.000	2.834.486,81

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	19.000	-3.000	-13,6%	22.000	17.100,00
	Total Care	9.200	-1.700	-15,6%	10.900	8.867,09
	Udgifter i alt	28.200	-4.700	-14,3%	32.900	25.967,09
203.2	Vaskeriindtægter	14.600	-3.200	-18,0%	17.800	14.590,31
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-13.600	1.500	-9,9%	-15.100	-11.376,78
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	3.500	-1.900	-35,2%	5.400	1.872,55
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	0			0	1.186,00
	Udgifter i alt	3.500	-1.900	-35,2%	5.400	3.058,55
203.4	Lejeindtægter	500			500	200,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.000	1.900	-38,8%	-4.900	-2.858,55

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 32 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

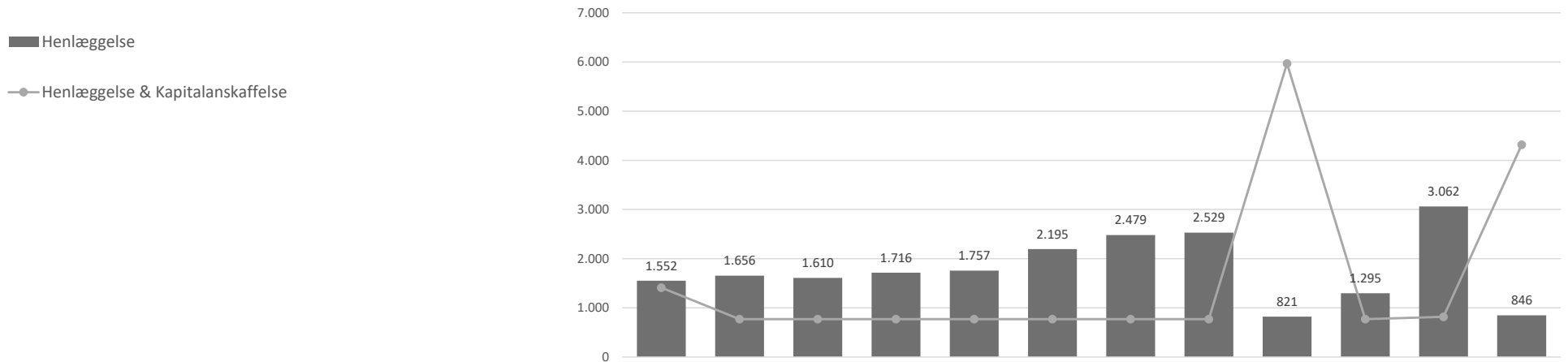
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	32

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	416	1.552	1.656	1.610	1.716	1.757	2.195	2.479	2.529	821	3.129	3.062
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	817	817
Anden Kapitalanskaffelse	642	0	0	0	0	0	0	0	5.200	0	0	3.500
Planlagt vedligeholdelse	277	666	816	665	729	333	486	721	7.679	296	884	6.533
Henlæggelser - ultimo	1.552	1.656	1.610	1.716	1.757	2.195	2.479	2.529	821	1.295	3.062	846

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget

01-10-2025

Selskab

10

Afdeling

32

Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer - partier - indgangsdøre,	0	0	0	0	0	0	0	0	5.600	0	0	0	5.600
	Altan udestuer mod Nygårdsvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316	632
	Gennemgang af træaltaner Skjoldsgade h. 3. år	0	0	30	0	0	30	0	0	30	0	0	30	300
	Maling af vinduer og døre, begge afsnit	0	0	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265
	Tidligere glasforsikring	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	265
	Rep. af ovenlysvinduer	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	19	186
	Udskiftning af ovenlysvinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	494	0	0	0	494
b.bk.væg	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	106	0	0	0	0	318
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	101	0	0	0	0	0	101	0	504
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.135
	Udskiftning vinduesoverlæggere i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	231	0	0	0	231
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140	0	280
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	193	0	387
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26
	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgæ	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
t.tk.bel	Udskift belægning på kørebane og p. pladser.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	373
	Opretning af stier	0	0	0	29	0	0	0	0	29	0	29	0	171
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188
	Udskiftning sanitet	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	565
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på badeværelser	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	985
	Tæpper/nålefilt i opgange skiftes	0	0	0	307	0	0	0	0	0	0	0	0	615
t.ti.aff	Etablering af plankeværk omkring affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emfang	0	0	0	0	0	0	0	134	0	0	0	134	402
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	0	80	0	0	80	0	0	80	0	0	80	0	803
	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	309
b.bk.ovf	Maling af kælder. Vaskeri og kælder i 1. afsnit	0	0	0	0	0	0	0	106	0	0	0	0	318
	Afdelings andel af flytteudgifter	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	2.583
b.bk.tad	Afrensning af udestuer samt tagrender og nedløb	0	0	0	50	0	0	0	0	50	0	50	0	298
	Eftergåelse af tagbelægning	0	0	226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	904
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.653	5.653
b.bt.aut.sam	Rep / Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	132	0	0	0	0	0	264
m.mu.mas	Andel ny traktor.	0	85	0	0	0	0	0	0	85	0	0	85	427
	Rep/nyt maskiner	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	62
	Servicebil	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	19
m.mu.ikt	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	7	0	0	0	7	0	0	0	0	47
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	32
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsærl	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	22
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	960
	Udskiftning komfur	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	970
b.bk.dør	Udskiftning af døre samt terrassedøre	0	0	0	0	0	0	0	0	865	0	0	0	865
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	24	0	0	0	0	24	0	24	142
	Rep./udskiftning varmeinstallation	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	683
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	478
	Udskiftning af VV beholdere til varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	585
t.tb.græ	Efterplantning	0	10	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	101
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253
t.tb.bus	Haveanlæg rep/udskiftning	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	155
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	238	0	0	0	0	0	0	0	238
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere og digitalisering	0	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	459
Total		277	666	816	665	729	333	486	721	7.679	296	884	6.533	33.972