

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 39

Niels Engers Vej 8A-I

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	632,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 0,00%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-7.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	10.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.600

Samlet huslejeregulering

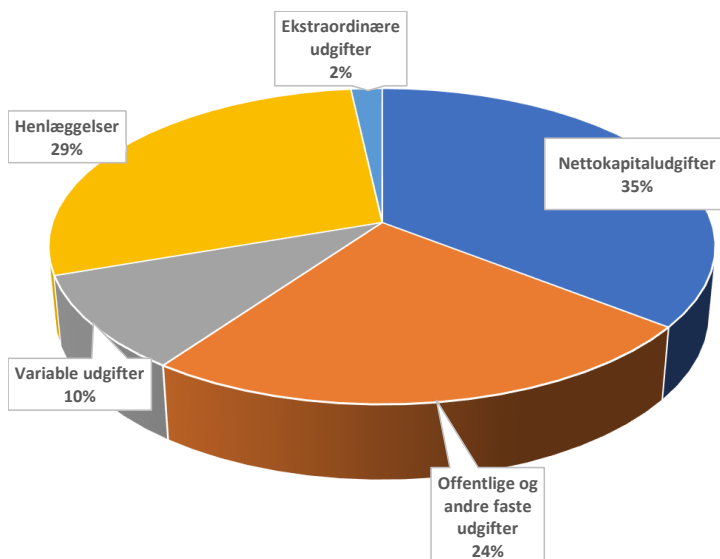
0

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	632,0 m ²	941	0	941	0
Boliglejemål i alt	632,0 m²	941	0	941	0

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.333	0	5.333

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
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 - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 39

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 0%.

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. 107 Fælles vand (1.700)
Afdelingen har de seneste år haft stigende forbrug og samtidig stiger prisen for vand, derfor budgetteres med højere udgift til vand.
- Kt. 109 Renovation (9.400)
Der er budgetteret med lavere udgift, som skyldes væsentlige besparelser på kommunens opkrævning af boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (1.900)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (3.000)
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 (10.100)
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.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 6.700 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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. 15.351,44.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 24.833,05.

Kr. 4.700 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. 9.900 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	221.800			221.800	221.806,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	221.800			221.800	221.806,52
106	Ejendomsskatter	35.200			35.200	44.304,70
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	30.100	1.700	6,0%	28.400	27.529,16
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	19.500	-9.400	-32,5%	28.900	33.800,71
110	Forsikring	7.900	-100	-1,3%	8.000	7.611,73
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	300	-100	-25,0%	400	2,00
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	32.700			32.700	31.131,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	6.100			6.100	5.949,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	151.800	-7.900	-4,9%	159.700	170.328,30
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	29.100	1.900	7,0%	27.200	26.626,70
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	159,56
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	26.000	3.000	13,0%	23.000	31.972,61
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	103.357	-28.208	-21,4%	131.565	1.596,40
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-103.357	28.208	-21,4%	-131.565	-1.596,40
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.400	500	55,6%	900	1.071,29
	Andel, viceværftfaciliteter	1.400			1.400	1.220,40
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.600	100	6,7%	1.500	1.490,40
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000			1.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	251,48
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	61.000	5.500	9,9%	55.500	62.792,44
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	174.700	10.100	6,1%	164.600	130.500,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.500			3.500	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	178.200	10.100	6,0%	168.100	130.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	612.800	7.700	1,3%	605.100	585.427,26
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	10.900	10.900		0	30.602,60
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	10.900	10.900		0	30.602,60
139	UDGIFTER I ALT	623.700	18.600	3,1%	605.100	616.029,86
140	Årets overskud					15.351,44
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	623.700	18.600	3,1%	605.100	631.381,30

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 :					
	1. Almene familieboliger	594.700	-100	0,0%	594.800	577.524,00
202	Renter	21.700	16.800	342,9%	4.900	43.358,74
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	600	-100	-14,3%	700	598,56
	6. Overført fra opsamlet resultat	6.700	2.000	42,6%	4.700	9.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	623.700	18.600	3,1%	605.100	631.381,30
209	INDTÆGTER I ALT	623.700	18.600	3,1%	605.100	631.381,30
210	Nødvendig merindtægt/underskud	0			0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	623.700	18.600	3,1%	605.100	631.381,30

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	1.400	500	55,6%	900	1.071,29
203.33	Lejeindtægter	600	-100	-14,3%	700	598,56
	Over-/underskud af gæsteværelser	-800	-600	300,0%	-200	-472,73

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 39 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

Nordby, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

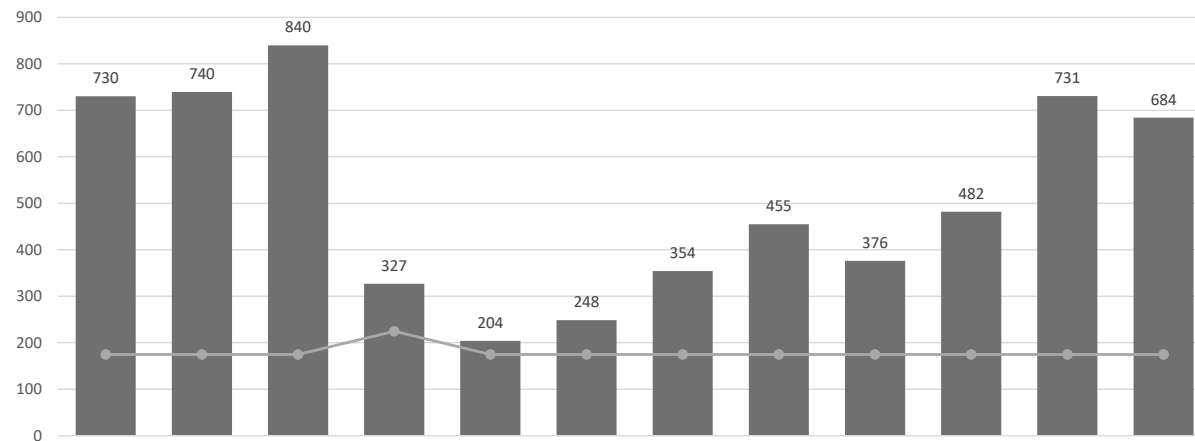
Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	39

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	659	730	740	840	327	204	248	354	455	376	900	731
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	103	165	75	738	298	130	69	74	253	69	344	221
Henlæggelser - ultimo	730	740	840	327	204	248	354	455	376	482	731	684

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	39								
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 kokosmætter i entré	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	83
b.bt.van.for	Udskiftning af elvandvarmere	0	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	278
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	83
	Udskiftning af udsugning fra badeværelser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	82
b.bk.væg	Fokus gavle	13	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	54
	Gennemgå og udskift defekte fuger omkring vinduer og døre	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	45
	Fokus på vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	0	91
	Udskiftning af gummifuger ved udv. døre og vinduer	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	60
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.199
	Tagsten eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	46	0	46	0	137
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	151
	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	639	0	0	0	0	0	0	0	0	639
t.tk.heg	Plankeværker i lejlighedsskel mellem haver - rep	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	57
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	0	34	171
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	4
	Div. småmaskiner	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	39
	Andel ny traktor	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	0	0	82
b.bt.var.sam	Udskiftning af elradiatorer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	209
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	936
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
	Alt træværk males	0	0	0	0	188	0	0	0	0	0	188	0	942
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
m.mu.ikt	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	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	4
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	9
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	737
b.bi.hvi	Udskiftning af Voss indbygningsovn/bordkomfur	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	433
	Udskiftning af køl/frys	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	662
b.bk.alt	Rensning af tag og behandling mod alger	0	0	0	28	0	0	0	0	28	0	28	0	170
Total		103	165	75	738	298	130	69	74	253	69	344	221	7.816