

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

## Afdeling 47

### Østergade 62 C-E, Karremidten

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	6 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	482,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	6 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,32%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	2.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	2.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	4.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-6.000

**Samlet huslejeregulering 10.700**

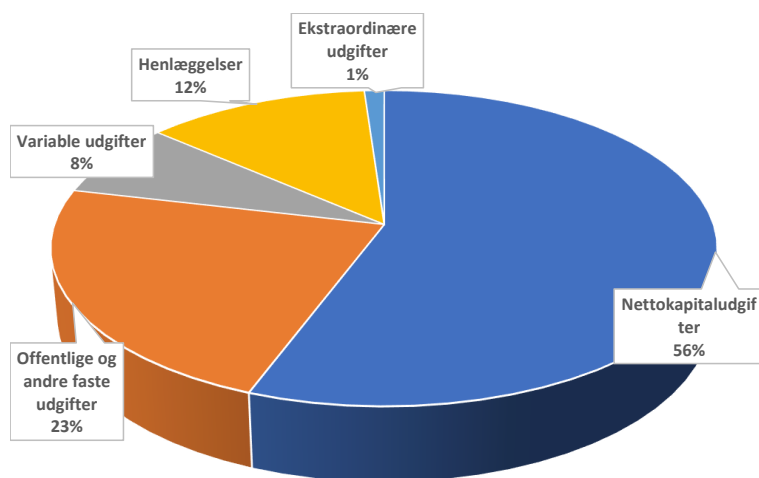
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	482,0 m <sup>2</sup>	955	22	977	10.700
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>482,0 m<sup>2</sup></b>	<b>955</b>	<b>22</b>	<b>977</b>	<b>10.700</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	6.712	156	6.868

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 8%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 13%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 47

---

### Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,32%.

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)

- Kto. 105 Nettokapitaludgifter (4.200)  
Der er stigende udgifter til lån pga. støtteaftrapning.
- Kt. 106 Ejendomsskat (1.200)  
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 (1.700)  
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 (1.300)  
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse (1.500)  
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 (2.800)  
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.

#### Indtægter

- Afdelingen modtager i budgetåret et tilskud på kr. 4.000 fra foreningen.
- 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. 2.725,19.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -241,94.

Kr. 1.000 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. 3.100 til afvikling af underskud på konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 6.000.

---

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.)
101	Prioritetsydelse	270.800	4.200	1,6%	266.600	222.935,32
	Periodisering af lån	0			0	4.200,75
105	Negativ ydelsesstøtte (Nybyggerifonden)	0			0	39.280,71
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>270.800</b>	<b>4.200</b>	<b>1,6%</b>	<b>266.600</b>	<b>266.416,78</b>
106	Ejendomsskatter	24.700	1.200	5,1%	23.500	22.500,51
107	Målerpasning - vand	1.300			1.300	1.246,25
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	18.400	1.700	10,2%	16.700	16.188,43
110	Forsikring	5.400	-100	-1,8%	5.500	5.179,15
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	11.200	-500	-4,3%	11.700	8.967,51
	3. Målerpasning m.v.	4.500	-200	-4,3%	4.700	4.459,50
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	21.800			21.800	20.754,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	4.100	100	2,5%	4.000	3.966,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>111.400</b>	<b>2.200</b>	<b>2,0%</b>	<b>109.200</b>	<b>103.261,35</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	21.500	1.300	6,4%	20.200	19.344,46
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	100			100	106,39
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-300	-100,0%	300	0,00
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	13.000	1.500	13,0%	11.500	14.127,27
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	73.378	24.847	51,2%	48.531	24.304,96
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-73.378	-24.847	51,2%	-48.531	-24.304,96
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	Andel, viceværthfaciliteter	1.000	-100	-9,1%	1.100	915,30
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.100	100	10,0%	1.000	993,60
	4. a. Fritidsomkostninger	600	600		0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	200			200	191,79
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	0			0	78,83
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>37.500</b>	<b>3.100</b>	<b>9,0%</b>	<b>34.400</b>	<b>35.757,64</b>
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	60.800	2.800	4,8%	58.000	49.100,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>60.800</b>	<b>2.800</b>	<b>4,8%</b>	<b>58.000</b>	<b>49.100,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>480.500</b>	<b>12.300</b>	<b>2,6%</b>	<b>468.200</b>	<b>454.535,77</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
131	<b>Andre renter:</b>					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	5.400	5.400		0	17.313,82
133	<b>Afvikling af:</b>					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0	-1.000	-100,0%	1.000	3.100,00
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>5.400</b>	<b>4.400</b>	<b>440,0%</b>	<b>1.000</b>	<b>20.413,82</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>485.900</b>	<b>16.700</b>	<b>3,6%</b>	<b>469.200</b>	<b>474.949,59</b>
140	Årets overskud					2.725,19
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>485.900</b>	<b>16.700</b>	<b>3,6%</b>	<b>469.200</b>	<b>477.674,78</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>INDTÆGTER:</b>						
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	460.400			460.400	447.144,00
202	Renter	10.800	7.000	184,2%	3.800	24.530,78
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	4.000	-1.000	-20,0%	5.000	6.000,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>475.200</b>	<b>6.000</b>	<b>1,3%</b>	<b>469.200</b>	<b>477.674,78</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>475.200</b>	<b>6.000</b>	<b>1,3%</b>	<b>469.200</b>	<b>477.674,78</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	<b>10.700</b>	10.700		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>485.900</b>	<b>16.700</b>	<b>3,6%</b>	<b>469.200</b>	<b>477.674,78</b>

**Afdelingsbestyrelsens påtegning**

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 47 har været forelagt organisationsbestyrelsen til godkendelse, da der ikke er valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Esbjerg, den

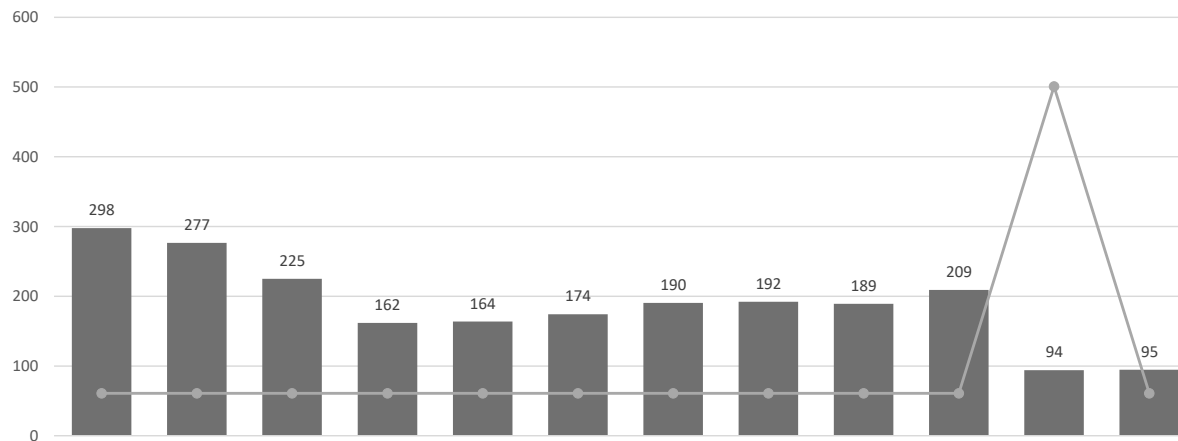
# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2025
Selskab	10
Afdeling	47

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	310	298	277	225	162	164	174	190	192	189	128	94
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440	0
Planlagt vedligeholdelse	73	82	112	124	59	50	45	59	63	41	535	60
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>298</b>	<b>277</b>	<b>225</b>	<b>162</b>	<b>164</b>	<b>174</b>	<b>190</b>	<b>192</b>	<b>189</b>	<b>209</b>	<b>94</b>	<b>95</b>

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse  
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025	Selskab	10	Afdeling	47								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	64	0	0	0	0	0	0	0	0	128
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	19
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
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 ( overgå	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21
b.bt.van.sam	Udskiftning toilet/sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
	Vedligeholdelse vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	56
	Udskiftning blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45
b.bt.ven.sam	Udskift ventilations motor m.m.	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	61
	Service ventilationsanlæg	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	0	17
	Rensning af ventilationsrør	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	9	0	28
	Udskift Emfang	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	10
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	441	0	441
	Rep. fuger i badeværelse	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	17
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	36
b.bk.alt	3 stk nye trappeløb	0	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
	Rep altangange / entre / fuger / beton	0	0	9	0	0	0	0	9	0	0	0	0	56
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	164
	Udskiftning af komfur	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	66
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	271
m.mu.mas	Redskaber, div. rep.	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	14
	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
	Andel ny traktor	0	9	0	0	0	0	0	0	9	0	0	9	47
t.ti.sby	Maling af cykelskur og carport	0	7	0	0	0	0	0	0	7	0	0	7	34
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	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	6
	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	3
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
b.bk.væg	Rep. af murværk	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45
	Reparation og gennemgang af fuger ved døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0	14
	Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	7
t.tt.af.sam	Kloakseparering	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
t.tb.græ	Efterplantning	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	36
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	34
b.bt.bly.sam	Udvendige lamper på væg samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
<b>Total</b>		73	82	112	124	59	50	45	59	63	41	535	60	2.884