

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 48

Østergade 64 og Nygårdsvej 17

Oplysninger om afdelingen:

| | | | |
|-------------------------|----------------------|--------------|------------|
| Antal boliglejermål: | 11 stk | Varmemåling: | Individuel |
| Areal boliglejermål: | 928,0 m ² | Vandmåling: | Individuel |
| Antal garager/carporte: | 2 stk | El-måling: | Individuel |
| Antal erhverv: | 1 stk | | |
| Antal lejemålsenheder: | 12,4 enh. | | |

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

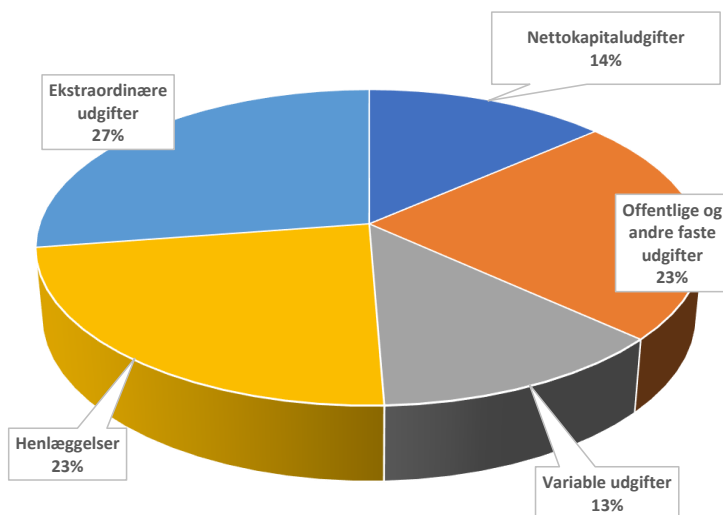
| | | |
|-------------|---|---------|
| Kt. 101-105 | Nettokapitaludgifter | -800 |
| Kt. 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter | 4.000 |
| Kt. 114-119 | Variable udgifter | -3.700 |
| Kt. 120-124 | Henlæggelser | 23.000 |
| Kt. 125-134 | Ekstraordinære udgifter | 14.500 |
| Kt. 201-206 | Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter) | -16.600 |

Samlet huslejeregulering 20.400

| 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 | 928,0 m ² | 738 | 22 | 760 | 20.400 |
| Boliglejermål i alt | 928,0 m² | 738 | 22 | 760 | 20.400 |
| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | | Husleje nu | Regulering | Ny husleje | |
| | | 4.973 | 148 | 5.121 | |

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 14%**
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 - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 27%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 48

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,98%.

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 (2.600)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må stige med max. 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (3.100)
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 (2.700)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (6.200)
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
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. 14.300 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. 25.335,55.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 54.964,41.

Kr. 12.000 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. 12.000 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

| Konto nr. | Specifikation | Budget 2025/2026 (Kr.) | Ændring fra budget 24/25 (Kr.) | Budget 2024/2025 (Kr.) | Resultat 2023/2024 (Kr.) |
|---|---|------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| INDTÆGTER: | | | | | |
| 201 | ● Lejeindtægt | 713.400 | 100 | 713.300 | 703.902 |
| 202 | ● Renter | 22.500 | 14.600 | 7.900 | 52.032 |
| 203 | ● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.) | 12.700 | -400 | 13.100 | 12.723 |
| | ● Overført fra opsamlet resultat | 14.300 | 2.300 | 12.000 | 12.000 |
| INDTÆGTER I ALT | | 762.900 | 16.600 | 746.300 | 780.657 |
| UDGIFTER : | | | | | |
| 105 | ● Renter og afdrag på lån | 106.400 | -800 | 107.200 | 106.549 |
| 106 | ● Ejendomsskatter | 34.800 | 2.600 | 32.200 | 30.139 |
| 107 | ● Vandafgift, måler aflæsning | 2.600 | -700 | 3.300 | 2.529 |
| 109 | ● Renovation | 34.600 | 3.100 | 31.500 | 30.245 |
| 110 | ● Forsikring | 12.900 | -100 | 13.000 | 12.423 |
| 111 | ● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning | 23.000 | -900 | 23.900 | 20.117 |
| 112 | ● Bidrag til boligorganisationen: | | | | |
| | ● 1. Administrationsbidrag | 65.100 | | 65.100 | 62.892 |
| | ● 2. Dispositionsfond | 8.400 | | 8.400 | 8.196 |
| 114 | ● Renholdelse | 40.400 | 2.000 | 38.400 | 36.340 |
| 115 | ● Almindelig vedligeholdelse | 30.500 | 1.500 | 29.000 | 32.611 |
| 116 | ● Planlagt vedligeholdelse | 89.583 | -112.609 | 202.192 | 121.436 |
| | - dækkes af henlæggelser | -89.583 | 112.609 | -202.192 | -121.436 |
| 118 | ● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.) | 18.000 | -2.400 | 20.400 | 16.328 |
| 119 | ● Diverse udgifter | 10.100 | -4.800 | 14.900 | 14.778 |
| 120 | ● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse | 182.000 | 23.000 | 159.000 | 148.800 |
| 125-128 | ● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v. | 203.200 | 3.200 | 200.000 | 196.651 |
| 131 | ● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401) | 11.300 | 11.300 | 0 | 36.724 |
| 132 | ● Ydelser vedr. driftsstøtte | 0 | | 0 | 0 |
| UDGIFTER I ALT | | 783.300 | 37.000 | 746.300 | 755.321 |
| Manglende husleje for budgetåret 2025/2026 | | 20.400 | | | Resultat 2023/2024: 25.336 |

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

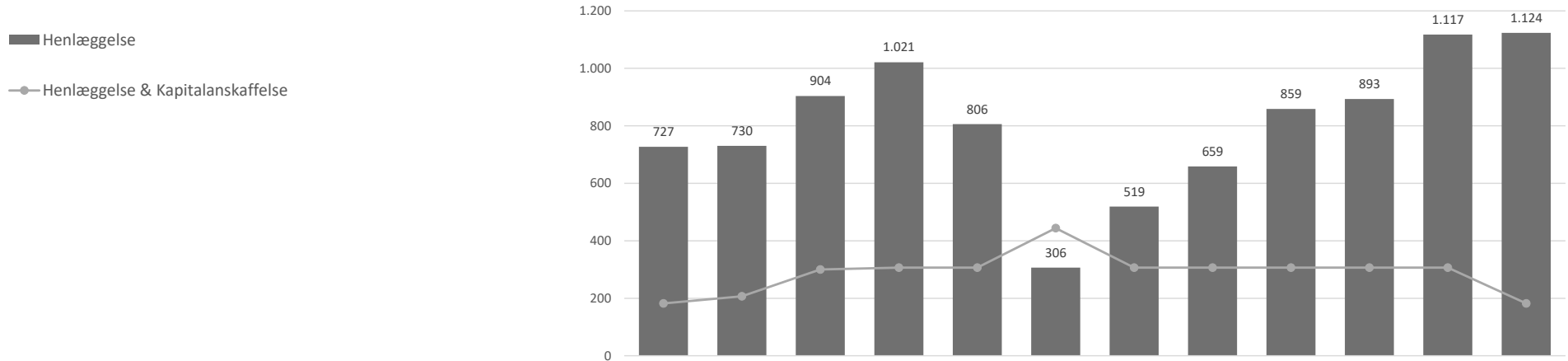
| | |
|-----------------------------------|---------|
| 401 - Henl. vedligeholdelse | 678.006 |
| 402 - Henl. istandsæt. frafl. | 73.242 |
| 405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v. | 26.269 |
| 407 - Opsamlet resultat | 54.964 |

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

| | |
|-------------|------------|
| Budgetstart | 01-10-2025 |
| Selskab | 10 |
| Afdeling | 48 |

| 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 | 635 | 727 | 730 | 904 | 1.021 | 806 | 306 | 519 | 659 | 859 | 922 | 1.117 |
| Henlæggelsesbudget | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Manuelle henlæggelser | 182 | 207 | 300 | 306 | 306 | 306 | 306 | 306 | 306 | 306 | 306 | 182 |
| Anden Kapitalanskaffelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 138 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Planlagt vedligeholdelse | 90 | 204 | 126 | 189 | 522 | 943 | 94 | 166 | 107 | 272 | 111 | 176 |
| Henlæggelser - ultimo | 727 | 730 | 904 | 1.021 | 806 | 306 | 519 | 659 | 859 | 893 | 1.117 | 1.124 |

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

| Anvendelsesbudget | | 01-10-2025 | Selskab | 10 | Afdeling | 48 | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Planlagt vedligehold (t.DKK) | | År | | | | | | | | | | | | |
| Klassifikation | Opgavebeskrivelse | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2054 | Total |
| m.mu.ikt | E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| | Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| | E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| | 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 | 6 |
| t.tb.græ | Rep./udskiftning af beplantning | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 20 |
| | Efterplantning | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 |
| b.bk.tad | Rep./vedligehold tagdækning | 0 | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 0 | 0 | 96 |
| b.bk.vin | Udskiftning af vinduer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 806 |
| | Tidligere glasforsikring | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 207 |
| | Maling af kældervinduer, døre og cykelskur | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 201 |
| | Maling af vinduer og døre | 0 | 0 | 0 | 65 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 65 | 0 | 0 | 129 |
| b.bk.ovf | Afdelings andel af flytteudgifter | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 771 |
| b.bt.adg.sam | Nyt læsesystem | 0 | 0 | 37 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 74 |
| b.bt.var.rør | Rep./udskiftning vandinstallation | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 73 |
| b.bt.elf.sam | Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 53 |
| | Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgø | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 42 |
| b.bt.van.mål | Udskiftning af vand og varmemålere. | 0 | 49 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 148 |
| | Udskiftning af vand- og varmemålere | 0 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 56 |
| b.bt.var.sam | Rep. eller udskiftning varmeinstallation | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 194 |
| | Udskiftning/renovering af varmeveksler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 |
| | Udskiftning af varmeveksler | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 136 |
| | Energimærke fornyelse - MED FORDELING | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 7 | 39 |
| b.bk.tra | Malerbehandling af opgange (Nygårdsvej) | 0 | 0 | 0 | 0 | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 64 |
| | Maling opgange (Østergade) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 76 | 0 | 0 | 152 |
| b.bk.væg | Rep. facader | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 52 |
| | Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| | Imprægnering af gavlen mod syd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 | 86 |
| | Reparation og gennemgang af fuger ved døre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| | Vedligehold af murværk | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 54 | 0 | 0 | 0 | 0 | 161 |
| b.bk.dør | Udskiftning af døre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 155 |
| b.bt.ven.sam | Service ventilationsanlæg | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 125 |
| | Udskiftning af ventilationsmotor, Østergade 64 | 0 | 0 | 0 | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 43 |
| | Udskiftning af ventilationsmotorer, Nygårdsvej 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| b.bi.hvi | Udskiftning af komfur | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 315 |
| | Udskiftning af køleskabe | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 301 |
| | Udskiftning af vaskemaskiner | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 92 |
| b.bt.bly.sam | Lamper i opgang og kælder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 |
| t.tt.afl.sam | Kloakseparering | 0 | 0 | 0 | 0 | 394 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 394 |
| b.bi.bad | Badeværelsesprojekt. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 809 |
| | Udskiftning af gummifuger i bad | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 43 |
| m.mu.mas | Andel ny traktor | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 17 | 0 | 0 | 17 | 110 |
| | Servicebil | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| t.tk.bel | Flisebelægning i gården | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 24 |
| | Stibelægning | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 |
| b.bt.van.sam | Vedligeholdelse vandinstallation | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 194 |
| | Udskiftning af bl. batterier | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 45 |
| | Udskiftning af toiletter/sanitet | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 151 |
| t.ti.tav | Udskiftning postkasser | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 16 |
| b.bi.køk | Udskiftning af køkken 8 stk. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 568 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 568 |
| | Udskiftning af køkken 3 stk. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 214 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 214 |
| Total | | 90 | 204 | 126 | 189 | 522 | 943 | 94 | 166 | 107 | 272 | 111 | 176 | 7.365 |